

Návrh

## **ZADÁNÍ**

pro zpracování změny č. 54 Územního plánu města

## **KUTNÁ HORA**

---

### SCHVALOVACÍ DOLOŽKA:

Zadání pro zpracování změny č. 54 Územního plánu města Kutná Hora bylo projednáno a schváleno zastupitelstvem města Kutná Hora dle § 47 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, dne ..... usnesením č. ....

.....  
starosta

.....  
místostarosta

.....  
místostarosta

## VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A CÍLE POŽADOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Navrhovanou změnou územního plánu města Kutné Hory (dále jen ÚP) je dotčen pozemek parcelní číslo 149/5 – orná půda o výměře 749 m<sup>2</sup> v katastrálním území Poličany, na jihozápadním okraji zástavby místní části Poličany města Kutné Hory.

Navrhovatel změny ÚP požádal o *změnu* stávajícího funkčního využití dotčené parcely na novou rozvojovou funkci »výrobní aktivity«, s cílem zajištění zemědělských služeb výstavbou skladu zemědělských strojů včetně odstavné plochy pro odstavení zemědělské techniky na dotčené parcele.

Lokalizace území dotčená návrhem na změnu územního plánu je znázorněna v grafické příloze k tomuto zadání.

Navrhovatelem požadované změny ÚP jsou Zeman Petr a Zemanová Miluše, Poličany 35, 284 01 Kutná Hora, kteří jsou také vlastníky pozemku parcelní č. 149/5 v k.ú. Poličany. Dílčí změna ÚP je prováděna z podnětu vlastníka dotčeného pozemku.

## IDENTIFIKACE ZMĚNY ÚP

Navržená změna ÚP je evidovaná pod číslem 54.

Pojmy, funkční členění a rozdělení na funkční typy dle schváleného ÚP zůstanou zachovány. K drobnému zpřesnění některých používaných pojmů může dojít na základě současně platné legislativy. ÚP platí do konce roku 2020, pokud bude provedena povinná úprava dle ustanovení § 182 zák. č. 183/2006 Sb. zůstane platným i po roce 2020.

## a) Požadavky vyplývající ze základní koncepce rozvoje území města,

### 1. Požadavky na rozvoj území města

Pozemek parc. č. 149/5 v katastrálním území Poličany, dotčený navrhovanou změnou územního plánu, je dle ÚP v nezastavitelném území, nicméně na hranici současně zastavěného území v místní části Poličany. Dotčený pozemek dle ÚP má závazně určenou současnou funkci »krajinná zóna produkční«. Navrhovatelé změny ÚP požadují *změnit* využití uvedeného pozemku na zastavitelné území s novou rozvojovou funkcí »výrobní aktivity«, funkčního typu zemědělské služby.

Navrženou změnou ÚP bude tak potvrzen stav, že k odstavování zemědělských strojů nutných k provozu farmy navrhovatelů je již užíván vlastní pozemek navrhovatelů.

Území řešené návrhem změny ÚP je na jižní straně v sousedství územním plánem navrženého lokálního biokoridoru.

Realizací návrhu změny ÚP dojde k nepatrnému územnímu rozvoji zastavitelné plochy města legalizací užívání nezbytné plochy pro zajištění provozu stávající zemědělské farmy, nedojde ke zhoršení stávajících hodnot v území. Požadovaná rozsahem drobná změna ÚP nezmění prakticky celkové proporce ploch ve městě, ani jeho charakter.

Navrhovaná změna č.54 ÚP není v rozporu se Strategickým plánem rozvoje města Kutná Hora.

Navrhovaná změna č. 54 respektuje urbanistickou koncepci města stanovenou v ÚP a rozsahem nevelkým rozšířením prakticky nemění celkové proporční uspořádání zastavěného území města a jeho zastavitelných ploch.

Závazným podkladem, který navrhovaná změna ÚP respektuje, je schválený Územní plán města Kutná Hora (zpracovatel – Urbanistické středisko Brno spol. s r.o.), který byl schválen s obecně závaznou vyhláškou o závazných částech v červnu 2001, změna č. 1 územního plánu (schválena 27.4.2004), změna č. 3 územního plánu (schválena 12.12.2006), změna č. 9 (s účinností od 10.6.2010), změna č. 10 (s účinností od 30.4.2010), změna č. 15 (s účinností od 26.11.2009), změna č. 16 (s účinností od 24.4.2009), změna č. 20 (s účinností od 1.5.2010), změna č. 21 (s účinností od 29.10.2010), změna č. 22 (s účinností od 10.6.2010), změna č. 24 (s účinností od 17.1.2011), změna č. 25 (s účinností od 17.1.2011), změna č. 27 (s účinností od 29.10.2010), změna č. 30 (s účinností od 4.1.2012), změna č. 32 (s účinností od 24.1.2013), změna č. 33 (s účinností od 9.10.2012), změna č. 35 (s účinností od 24.1.2014), změna č. 38 (s účinností 22.11.2012), změna č. 39 (s účinností od 9.10.2012), změna č. 40 (s účinností od 22.11.2012), změna č. 44 (s účinností od 24.1.2014) a změna č. 45 (s účinností od 19.2.2014).

Pořízení změny č. 54 ÚP odsouhlasilo ZM dne 16.12.2014 (usnesením č. 251/14).

## **b) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem a z dalších územně plánovacích podkladů**

### **1. Politika územního rozvoje ČR**

Plocha řešená navrhovanou změnou ÚP je v nezastavitelném území města a navazuje na současně zastavěné území v stabilizovaném prostoru na okraji místní části Poličany města Kutná Hora. Pozemek dotčený návrhem změny ÚP, který je na vnějším okraji navrženého lokálního biokoridoru, je v katastru nemovitostí veden jako orná půda a patří z hlediska vyhodnocování zaboru zemědělského půdního fondu do II. třídy ochrany. V tomto případě se však jedná o drobnou změnu, která navazuje na současně zastavěné území a území navrhované změny slouží k zabezpečení rostlinné zemědělské výroby, která tvoří hlavní náplň podnikání na farmě. Z hlediska dlouhodobé urbanistické koncepce toto drobné rozšíření nemění stávající proporce ploch jak z hlediska města, tak konkrétní místní části. Konkrétně v místní části dochází k postupné transformaci stávajícího prostoru bývalého státního statku na komerční aktivity a vymístění odstavování zemědělských strojů na okraj zástavby v lokalitě bydlení v rodinných domech zemědělského charakteru v místní části Poličany je pozitivní tendencí. Stávající funkční územní systém ekologické stability bude v zásadě respektován. V rámci dokumentace požadované změny bude upřesněna trasa navrženého lokálního biokoridoru v části přiléhající k řešenému území.

Jedná se o drobnou změnu v území, která nezasahuje plošně nebo svým významem do rozvojových oblastí a rozvojových os stanovených v Politice územního rozvoje České republiky, nebo do koridorů a ploch technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů. Navržená změna má místní význam bez vlivu na polohu města ve struktuře osídlení. Lze tedy konstatovat, že nejsou dotčeny zájmy schválené politiky územního rozvoje ČR, kterou schválila vláda ČR usnesením č. 929 ze dne 20.7.2009.

### **2. Územně plánovací dokumentace vydaná krajem**

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. 54 Územního plánu města Kutné Hory. Návrh změny č. 54 ÚP je v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

### **3. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů**

Z územně analytických podkladů nevyplývají zvláštní požadavky na řešení změny č. 54 ÚP. V rámci vlastních průzkumu zjištěné požadavky jsou uplatněny v textu zadání změny č. 54 ÚP (řešené území dotčeno územním systém ekologické stability). Budou také respektována stávající legislativně stanovená ochranná pásma. S přihlédnutím k lokálnímu významu navrhované změny a vyhodnocení územně analytických podkladů se nepředpokládají zásadní střety zájmů a problémy v řešeném území.

## **c) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)**

Území řešené změnou č. 54 ÚP v katastrálním území Kutná Hora je vně současně zastavěného území města se závazně stanovenou funkcí »bydlení«, funkčního typu »bydlení vesnického charakteru«. Navrhovatel změny ÚP požaduje **změnit** toto určení plochy na rozvojovou plochu s nově závazně určenou funkcí »výrobní aktivity«, funkčního typu »zemědělské služby«.

### ***schválené funkční využití řešeného území v územním plánu :***

- celá řešená plocha s funkcí »krajinná zóna produkční«

### ***navržená změna funkčního využití v řešeném území :***

- celá řešená plocha s novou funkcí »výrobní aktivity«, funkčního typu – zemědělské služby.

### ***urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny :***

- jedná se o relativně drobnou změnu ÚP, z hlediska prostorového členění a vytváření obrazu města a krajiny vyžadující kvalitní architektonické řešení budoucí zástavby respektující okolní zástavbu a upřesnění skladebného systému ÚSES v sousedství řešeného území při zachování jeho plné funkčnosti.

## **d) Další požadavky**

### **1) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

#### 1. Občanské vybavení

- 1.1 Jedná se o relativně drobnou změnu ÚP, nevyžadující doplnění stávající občanské vybavenosti ve městě. Nadále platí koncepce řešení občanské vybavenosti dle ÚP.

#### 2. Doprava a dopravní zařízení:

- 2.1. Koncepce dopravní obsluhy zůstane zachována dle územního plánu. Řešené území je dopravně připojeno přes pozemek parc. č. 77/3 (ve vlastnictví navrhovatele) na místní komunikaci. V odůvodnění návrhu změny č. 54 ÚP bude upozornění, že v případě napojení či úpravy stávajícího napojení na místní komunikaci navrhovatel požádá správní orgán o povolení sjezdu.

- 2.2. Odstavování zemědělských strojů a dopravních prostředků bude řešeno na pozemku navrhovatele v ploše řešené změnou č. 54 ÚP.

#### 3. Vodní hospodářství

- 3.1. Zásobování vodou: z veřejného vodovodu

- 3.2. Odpadní vody budou odváděny do nově budované veřejné splaškové kanalizace. Vody kontaminované ropnými výrobky budou jímány v bezodtoké jímce. Dešťové vody budou likvidovány na vlastních pozemcích.

- 3.3. Vodní toky - koncepce územního plánu není dotčena navrhovanou změnou.

#### 4. Energetika:

- 4.1. Zásobování elektrickou energií – koncepce územního plánu zůstane beze změny. Řešené území bude zásobováno z veřejné rozvodné sítě v místě.

- 4.2. Vytápění – s vytápěním skladu strojů se neuvažuje.

#### 5. Spoje, telekomunikace:

- 5.1. Koncepce územního plánu zůstane beze změn.

#### 6. Nakládání s odpady:

- 6.1. Koncepce územního plánu zůstane beze změny – odpady jsou odváženy mimo řešené území.

#### 7. Ochrana obyvatelstva:

- 7.1 Ochrana obyvatelstva – civilní obrana – územní plán s ohledem na charakter drobné změny zůstane beze změny.

### **2) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

Zásady ochrany historických, kulturních, urbanistických a přírodních hodnot území města zůstanou v hlavních zásadách beze změny. Ochrana hodnot území není narušena.

#### 1. Ochrana památek a kulturních hodnot:

Území řešené změnou č. 54 ÚP je mimo ochranné pásmo městské památkové rezervace. Navrženou změnou z hlediska využití ploch nedojde k dotčení kulturních památek, památkově chráněných území a jejich ochranných pásem.

#### 2. Ochrana přírodních hodnot:

Změna č. 54 ÚP nezasahuje negativně do ochrany přírodních hodnot. Součástí dokumentace návrhu změny č. 54 ÚP bude funkční upřesnění navrženého lokálního biokoridoru na jižní straně řešeného území. Změna č. 54 nezasahuje do zvláště chráněných území ani do jejich ochranných pásem.

### 3. Ochrana zdravých životních podmínek:

Řešením změny č. 54 ÚP nedojde k narušení zdravých životních podmínek. V odůvodnění návrhu bude upozornění, že hygienické limity hluku z území řešeného změnou ÚP nebudou přesahovat hranice uvedeného území v návaznosti ploch s chráněným využitím.

### 4. Ochrana zemědělského půdního fondu:

Vyhodnocení předpokládaných důsledků změny č. 54 ÚP na zemědělský půdní fond (ZPF) bude provedeno ve smyslu zákona ČNR č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu.

### 7. Pozemky určené k plnění funkce lesa.

Při řešení změny č. 54 ÚP se nepředpokládá zásah do pozemků určených k plnění funkce lesa.

### 8. Územní systém ekologické stability:

V řešeném území dojde k dotčení skladebných prvků územního systému ekologické stability. Bude upřesněna plocha navrženého lokálního biokoridoru na jižní straně řešeného území tak, aby byla zajištěna jeho funkčnost.

## **3) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv**

Požadavky na vymezení ploch a územních rezerv a na stanovení jejich využití, které by bylo nutno prověřit, nebyly uplatněny s přihlédnutím k malému rozsahu řešeného území a lokálnímu řešení místních problémů.

## **4) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřej. prospěšná opatření a asanace**

Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace, pro které bude potřeba uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo, se nepředpokládají.

## **5) Požadavky na prověření ploch a koridorů**

Vzhledem k drobnému rozsahu řešeného území a jeho lokálnímu významu 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, se nepředpokládá. Vzhledem k jednoznačnému řešení navržené změny č. 52, která neovlivní zásadně koncepci rozvoje města, není požadavek na zpracování variant řešení.

## **6) Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů**

1. Ochrana obyvatelstva, zóny havarijního plánování, úkryty: nejsou dotčeny navrženou změnou, která má lokální význam. ÚP zůstane beze změn
2. Ochrana proti záplavám a přívalovým vodám: v řešeném území není vyhlášeno záplavové území. ÚP zůstane beze změn.
3. Obrana státu: plocha řešená změnou č. 54 se nachází ve vymezených územích vojenské správy. V odůvodnění návrhu změny č. 54 bude upozornění na tuto skutečnost a na případná opatření vyplývající z projednávání tohoto zadání s vojenskou správou.
4. Ložiska nerostných surovin: navržená změna se nedotýká ochrany známých ložisek nerostných surovin.

## **7) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území**

1. Posouzení změny ÚP z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj a z hlediska vlivů na životní prostředí: Změna č. 54 ÚP svým rozsahem a významem má lokální význam. Chov hospodářských zvířat do 50 dobytčích jednotek se nepředpokládá. Farma zaměřena na rostlinnou výrobu. Ve skladové hale budou uskladněny zejména sezonní zemědělské stroje v časovém období, kdy je nelze využívat. S řešením změny č. 54 ÚP je spojeno upřesnění trasy navrženého regionálního biokoridoru s cílem zajistit jeho plnou funkčnost. S ohledem na lokální charakter změny nejsou předpokládány požadavky na vyhodnocení vlivů.

2. Posouzení ÚPM z hlediska významného vlivu na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast: Na území řešeném změnou č. 54 a ani v její bezprostřední blízkosti nejsou lokality Natura 2000.

### **8) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny č. 54 územního plánu a na uspořádání obsahu jejího odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Grafická část změny územního plánu bude zpracována na výřezu územního plánu v měřítku 1:5000 (ve formátu A4), a to pouze u výkresů, kde dochází ke změně. Pojmy, funkční členění na funkční typy dle schváleného územního plánu včetně struktury jeho textové a grafické části zůstanou zachovány. Nezměněny zůstanou i regulativy (podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití) vymezené v závazné části územního plánu.

1. Návrh změny č. 54 územního plánu bude s ohledem na schválený územní plán přiměřeně odpovídat zákonu č.183/2006 Sb. a platným vyhláškám a bude obsahovat:

A. Textovou část se stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

B. Grafickou část:

- |    |   |        |
|----|---|--------|
| 1. | Hlavní výkres                               | 1:5000 |
| 2. | Koordinační výkres                          | 1:5000 |
|    | Další výkresy budou vyhotoveny dle potřeby. |        |

2. Odůvodnění změny č. 54 územního plánu bude obsahovat:

A. Textovou část s komplexním zdůvodněním přijatého řešení.

B. Grafickou část s výkresem předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1: 5000

Návrh změny č. 54 bude odevzdán ve 3 vyhotoveních + 1 x na CD.

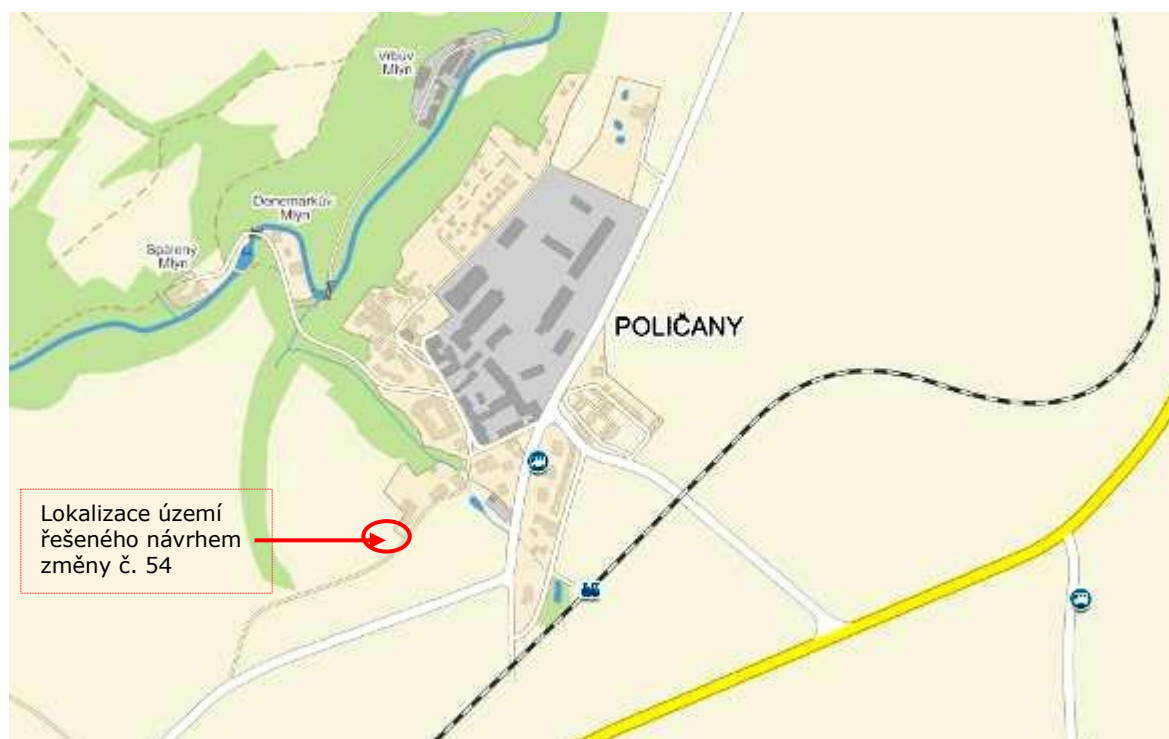
Čistopis dokumentace bude odevzdán ve 4 vyhotoveních v tištěné podobě + 1x na CD.

#### **Přílohy:**

- širší vztahy
- katastrální mapa + ortofoto s lokalizací řešeného území
- výřez hlavního výkresu se zákresem návrhu na změnu ÚP

## Příloha:

## Širší vztahy

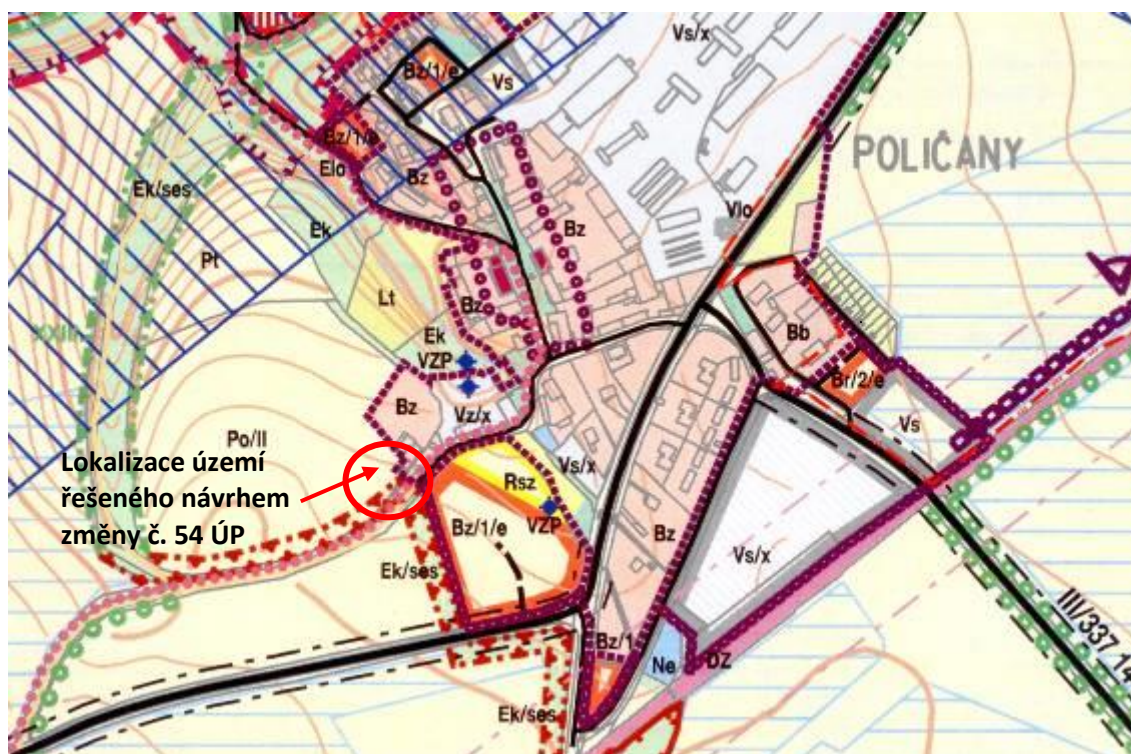


**Katastrální mapa + ortofoto**

**Území řešené návrhem změny č. 54**  
(pozemek parcelní číslo 149/5 o celkové  
výměře 749 m<sup>2</sup> v katastrálním území Poličany)



## Výřez hlavního výkresu ÚP KH



## Vysvětlivky

<b>B</b>	<b>Bydlení</b>
<b>Bz</b>	bydlení vesnického charakteru
<b>/1</b>	doporučený nejvyšší počet nadzemních podlaží mimo střešních prostor (směrný údaj)
<b>V</b>	<b>Výrobní aktivity</b>
<b>Vz</b>	zemědělské areály a služby
<b>Vs</b>	výrobní služby, řemesla, sklady
<b>/x</b>	opatření z hlediska životního prostředí
<b>E</b>	<b>Krajinná zóna přírodní</b>
<b>Ek</b>	krajinná zeleň – zeleň lesního charakteru ... (směrný údaj)
<b>Elz</b>	les zvláštního určení ... (směrný údaj)
<b>/ses</b>	součást územního systému ekologické stability (ÚSES)
<b>Lt</b>	trvalé travní porosty... (směrný údaj)
<b>P</b>	<b>Krajinná zóna produkční</b>
<b>Po</b>	orná půda (směrný údaj)
	<b>Regionální biokoridor</b> ( <b>VII</b> –číselná ident. biokoridorů) funkční - navržený

### **Další podklady, které jsou k dispozici u pořizovatele:**

- Platný územní plán města Kutné Hory – je také zveřejněn na naší internetové adrese <http://www.mu.kutnahora.cz/> » organizační struktura » odbor regionálního rozvoje a územního plánování » Územní plán města Kutná Hora - Náhled«.
- Obecně závazná vyhláška č 7/05 o závazné části Územního plánu města Kutné Hory – je zveřejněna na internetové adrese <http://www.mu.kutnahora.cz> »vyhlášky a nařízení« vyhlášky

Návrh Zadání pro zpracování změny č. 54 zhotovil:

Městský úřad Kutná Hora,  
odbor regionálního rozvoje a ÚP  
Ing. Josef Oppitz, referent odboru

Určený člen zastupitelstva:

Bc. Martin Starý, starosta města  
usnesení ZM č.250/14 ze dne 25.1.2011

Termín zpracování:

leden 2015,  
následně na základě výsledků  
projednávání upraven dne...