

# ZADÁNÍ Změny č.1 územního plánu Kouřim

návrh k projednání

## Obsah:

*V rozsahu přílohy č.6 vyhlášky č.500/2006Sb. po novele č.458/2012*

Hlavní cíle a **požadavky**:

- a - na základní koncepci rozvoje a ochrany hodnot území obce
  - na urbanistickou koncepci - plošné a prostorové uspořádání včetně vymezení zastavitelných ploch
  - na koncepci veřejné infrastruktury- uspořádání a možnosti změn
  - na koncepci uspořádání krajiny – uspořádání nezastavěného území s vyloučením umístování staveb dle §18 odst.5 SZ
- b - na vymezení ploch a koridorů územních rezerv
- c - na veřejně prospěšné stavby a opatření s uplatněním vyvlastnění nebo předkupního práva
- f - na obsah Změny č.1 a jejího odůvodnění včetně výkresů
- g - na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území
- h - upřesnění požadavků vyplývajících z PÚR, ZÚR Stč. kraje a problémů ÚAP

---

**pořizovatel:** Městský úřad Kouřim  
281 61 Mírové nám.145  
e-mail:epodatelna@mestokourim.cz

starostka Mgr.Zuzana Chmelová  
tel. 311 548 081  
www.mestokourim.cz

---

## a –Požadavky na základní koncepci rozvoje a ochrany hodnot území obce.

- Město Kouřim je stabilizovaný sídelní celek se silnou historickou hodnotou a výraznou siluetou a okolní převážně zemědělská krajina je silně ovlivněna historickým osídlením.
- Z kulturně-historického pohledu spočívá význam Kouřimi v zachovalé historické struktuře zástavby v centru města zejména kolem náměstí a v hradebním okruhu. Střed Kouřimi s nepravidelným obdélným náměstím, kompaktně obestavěným zástavbou městského charakteru a starobylym opevněním se zachovalou Pražskou bránou je považován za urbanisticky mimořádně hodnotný.
- Výrazný a zcela ojedinělý je panoramatický obraz Kouřimi v krajině, kde se rýsuje silueta kostela sv.Štěpána se zvonící nad zvlněnou okolní krajinou. Širší městské centrum bylo pro své hodnoty vyhlášeno Městskou památkovou zónou, kterou bude Změna č.1 ÚP respektovat.
- Nejvýznamnějšími kulturními památkami je městské opevnění s Pražskou bránou, církevní stavby kostelů sv.Štěpána se zvonící, kostel sv.Trojice se hřbitovem a barokní kaple v Kouřimi nebo zámek v Molitorově a areál lihovaru Bukačov. Další nemovité kulturní památky v centru představuje areál probošství cisterciáků, některé měšťanské domy kolem Mírového náměstí , kamenná kašna a socha sv.J.Nepomuckého před radnicí. Návrhem změny č.1 ÚP nebudou nemovité kulturní památky dotčeny, uvažovaná nová zástavba a změny využití nejsou situovány v bezprostředním sousedství těchto staveb, s výjimkou. lok.č.11a č.20. Památkové objekty a areály jsou vyznačeny v Koordinačním výkrese ÚP
- Kulturními památkami jsou kromě staveb areály 3 hradišť s archeologickými stopami – sv.Jiří, sv.Vojtěch a Stará Kouřim s kapličkou P.Marie, které doplňuje areál skanzenu lidové architektury .
- Požadavky z hlediska ochrany archeologických památek zahrnuté v územních limitech ÚP nesmí být Změnou č.1 dotčeny. Lokality, které se nacházejí v prostředí památkově chráněných objektů nebo areálů, je nezbytné individuálně posoudit (zejména záměry č.11,15,17,20).
- Řešené území, které leží v méně intenzivně obhospodařované zemědělské krajině, je charakterizováno vyššími krajinářskými a ekologickými hodnotami, které spočívají v rozmanitosti krajinného reliéfu s pestrým a členitým pokryvem rozptýlené zeleně a drobných lesních ploch a remízů a rozsáhlých ploch sadů. Vysokou krajinářskou i ekologickou hodnotu mají rybník Strašík a vodní toky Kouřimka a Střebovka , protékající Kouřimí.
- Změna č.1 ÚP bude respektovat zájmy ochrany přírody a systémů ÚSES definované platným ÚP. Rozvojovou plochou č.19 prochází LBK a bude nutné prověřit, zda je vůbec možné tuto plochu využít pro výstavbu bez narušení průběhu LBK. Lok.č.19 Vrcha zasahuje do LBK 11 a zároveň do OP lesa a zástavba zde byla z pohledu ochrany přírody jako sporná posouzena již při

**a.1 Požadavky na urbanistickou koncepci ,  
plošné a prostorové uspořádání a vymezení rozvojových ploch.**

<b>Přehled posuzovaných ploch, zařazených do Změny č.1</b>					
Kat. úz. <b>Kouřim</b>					
Ozn.	lokality č. pozemku	Návrh ÚP kultura /tř. ochr.	Navržená změna využití	Kapacita , poloha ,	rozsah limity
<b>Záměry v zastavěném a zastavitelném území /změna využití</b>					
<b>1</b>	<b>Okružní- Truba</b> 1783/3	<b>Zs – zeleň soukromá zahrada II.</b>	<b>Sm- smíšené obytné</b>	1 RD v zastavěném úz. stávající zahrádková kolonie	0,08ha
<b>2</b>	<b>U Vodárny</b> 1781/1	<b>Zs – zeleň soukromá zahrada II.</b>	<b>Sm- smíšené obytné</b>	1 RD v zastavěném úz. stávající zahrádková kolonie PHO IIa	0,06ha
<b>3</b>	<b>Kolínská</b> – K Jatkám 603/5, 609/1	<b>Vs- výroba , sklady zahrada IV.,II. ostatní 0</b>	<b>Sm- smíšené obytné</b>	3 RD změna funkčního využití v zastavěném území na hranici OP památ.	0,33ha
<b>4</b>	<b>Kolínské předměstí</b> 630/4,631/3	<b>Vs- výroba , sklady orná II.</b>	<b>Sm- smíšené obytné</b> <b>Vs – výroba a sklady</b>	cca 16 RD změna funkčního využití zastavitelné plochy mimo zastavěné území, sousedství s výrobními plochami	1,65ha
<b>5</b>	<b>Lonza Biotec</b> 1762/9 + stav	<b>Vs – výroba, sklady ostatní 0</b>	<b>Vs – výroba a sklady</b>	Intenzifikace výroby zastavěnost stav - 38,5% zastavěnost –návrh ÚP -.30% úprava zastavěnosti s možností rozvoje /dostavby	
<b>6</b>	<b>U zdravotního střediska</b> 1236/2 město	<b>Ov- občanská vybav./služby ostatní 0</b>	<b>Ds- dopravní plochy</b>	Parkoviště část z 0,08ha změna funkčního využití v zastavěném území	
<b>7</b>	<b>Pod Lonzou</b> 1789/10,11,13 2672/1 město	<b>Pv- veřejné prostranství Zo – zeleň ochranná</b>	<b>Sm- smíšené obytné</b>	Zrušení přístupové komunikace k obytným pl. Zrušení ochranné zeleně mezi výrobou a bydlením	
<b>8</b>	<b>Pod Lonzou - komunikace</b> 1236/2 Město 1789/15	<b>Pv- veřejné prostranství Sm–smíš.obyt.</b>	<b>Pv- veřejné prostranství</b>	Rozšíření přístupové komunik. jako VPS na min.8m šířku	
<b>9</b>	<b>Vrcha</b> 1386/4	<b>Zv – zeleň veřejná sad IV.</b>	<b>Sm- smíšené obytné</b>	1-2 RD v zastavěném úz. OP lesa, les za silnicí	0,25ha

Zahrnují nové zastavitelné plochy určené pro bydlení mimo hranice zastavěného území. Nelze zdůvodnit potřebu, protože v sídle zůstává většina ploch dle platného ÚP dosud nevyužita. Využití ploch pro bydlení lze proto uvažovat pouze při změně funkčního využití zastavitelných nebo stabilizovaných ploch.

## **a.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury.**

### **Doprava**

- Kouřimí prochází severojižním směrem silnice II/334 Sadská- Sázava, která je zde hlavní dopravní trasou s intenzitou dopravy zhruba 1600 vj./24 hod. Silnice prochází sídlem podél západní části hradebního okruhu. V širších vztazích propojuje silnice I/12 a I/2.
- Na tuto komunikaci se radiálně přímo v Kouřimi napojují silnice III.třídy , které spojují Kouřim s okolními sídly - III/3344, III/33417, III/33418 III/33420, III/10812.
- Na východním okraji Kouřimi se nachází koncové nádraží regionální trati 012 Pečky- Kouřim s vlečkou k bývalému cukrovaru.
- V návrhu Změny č.1 bude prověřeno napojení nových rozvojových ploch z místních komunikací, případně ze silnic III.třídy. U nové zástavby bude ponechán dostatečný odstup od hlavních komunikací pro isolační pás zeleně a vedení inženýrských sítí.
- Lokalita č.6 U zdravotního střediska řeší obslužnost veřejné vybavenosti dopravou v klidu.
- Lokalita č.7 Pod Lonzou a č.8 Pod Lonzou - komunikace řeší transformaci obsluhy ploch pro smíšenou výstavbu, je nutno prověřit dopravní obslužnost a dimenze zamýšlených komunikací, případně další propojení tak aby pozemky byly dobře obslouženy.
- Lokalita č.18 Vrcha - nutno ověřit dopravní připojení nově vzniklé lokality.

### **Občanská vybavenost**

- V Kouřimi je zastoupena veškerá základní a částečně vyšší vybavenost, sloužící pro širší zájmové území.
- Návrh Změny č.1 řeší jeden konkrétní záměr doplnění městské občanské vybavenosti a to zřízení sběrného dvora s kompostárnou vytipováním lokality č.12. V rámci obytných ploch lze se zařízením občanské vybavenosti v souladu s platnými regulativy uvažovat.

### **Technická vybavenost**

- Veškerá plánovaná zástavba v Kouřimi obytná, obslužná i výrobní bude napojena na vodovodní a kanalizační síť města.
- Kouřim má vybudovanou jednotnou kanalizaci. Dvoustupňová aktivační ČOV s kapacitním průtokem 411m<sup>3</sup>/d je dimenzována i na předpokládaný rozvoj. S modernizací ČOV byl vybudován i hlavní kanalizační sběrač DN300 v délce 750m s čerpací stanicí. Kanalizační řad DN250 napojuje areál Lonzy.
- Samostatným vodovodním přivaděčem z Kouřimi je napojen sousední Molitorov. Lokality rozptýlené zástavby budou zásobovány z individuálních studní.
- Změna č.1 řeší lokální přeložku vodovodního přivaděče Kostelec – Kouřim, který je v platném ÚP jako VPS.
- Dešťové vody budou zachycovány na jednotlivých pozemcích pomocí vsakovacích jímek. Bude řešeno povrchové odvodnění nových obslužných komunikací, dešťové vody z rozvojových ploch nebudou odváděny do silničních příkopů.

## **b - Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv**

Nejsou uplatňovány

## **c - Požadavky na veřejně prospěšné stavby a opatření s uplatněním vyvlastnění nebo předkupního práva**

- Lokalita č.8 Pod Lonzou bude stanovena jako VPS – rozšíření obslužné komunikace na min. 8m. Komunikace je platném ÚP, ale v nedostatečné šíři.
- Záměr č. 13 vodovodní přivaděč bude řešit lokální přeložku v ÚP již platné VPS.

## **d – Požadavky na prověření ploch podmíněných vydáním RP, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**

- Územní studie není vyžadována. Zastavovací podmínky rozvojových ploch jsou jednoznačné.

## **e - Požadavky na zpracování variant řešení**

- Varianty návrhu nebudou zpracovávány vzhledem k jednoznačným územním podmínkám a maloplošnému rozsahu zástavby.
- Variantní řešení záměru č.12 Sběrný dvůr a kompostárna bude projednáno v rámci schvalování zadání.

## **f - Požadavky na obsah Změny č.1 ÚP a jejího odůvodnění**

### **I. Návrh Změny č.1** ÚP Kouřim bude obsahovat:

- *textovou část* v rozsahu odpovídajícím navrhovaným změnám dle přílohy č.7 k vyhl.č 500/2006Sb. v platném znění
  - *grafickou část* zpracovanou v souladu s §16 vyhl.č .500/2006Sb. v platném znění v rozsahu měněných částí ÚP formou výřezů.
- |  |        |
|--|--------|
| a) Výkres základního členění území             | 1:5000 |
| b) Hlavní výkres s vymezením rozvojových ploch | 1:5000 |
| c) Výkres veřejně prospěšných staveb           | 1:5000 |

### **II. Odůvodnění Změny č.1** ÚP Kouřim s *textovou a grafickou částí*

- |                             |        |
|-----------------------------|--------|
| a) Koordinační výkres       | 1:5000 |
| b) Technická infrastruktura | 1:5000 |
| c) Výkres záborů ZPF        | 1:5000 |

### **III. Úplné znění po Změně č.1 (ÚP+Změnač.1)** pro celé správní území 1:5000