

## NÁVRH ZADÁNÍ

# změna č. 2 územního plánu sídelního útvaru Karlín

okr. Hodonín

Městský úřad Hodonín, odbor rozvoje města (dále také „úřad územního plánování“) na základě usnesení Zastupitelstva obce Karlín ze dne 3.12.2012 v souladu s ust. § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění platných předpisů (stavební zákon), předkládá podle ust. § 47 odst. 1 stavebního zákona a § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhláška“) návrh Zadání změny č. 2 územního plánu sídelního útvaru (dále také „ÚPN SÚ“) Karlín.

**Tento návrh Zadání změny č. 2 ÚPN SÚ Karlín bude projednán v souladu s ust. § 47 odst. 2 stavebního zákona.**

prosinec 2012

## OBSAH

<b>I. ÚVOD A OBECNÁ ČÁST</b>	<b>3</b>
a) základní údaje	3
b) identifikační údaje, vymezení řešeného území	3
c) důvody pro pořízení změny č. 2 ÚPN SÚ Karlín	4
<b>II. POŽADAVKY NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU</b>	<b>5</b>
a) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů	5
b) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů	5
c) požadavky na rozvoj území obce	6
d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)	6
e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury	6
f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území	7
g) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace	8
h) další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní obrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)	8
i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území	9
j) požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose	9
k) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií	9
l) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem	9
m) požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast	9
n) požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant	10
o) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	10

**dle přílohy č. 6  
k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech,  
územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti,  
v platném znění**

# I. ÚVOD A OBECNÁ ČÁST

## a) základní údaje

Rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení změny územního plánu (datum, č. usnesení):  
3.12.2012

Požizovatel:  
Městský úřad Hodonín odbor rozvoje města, Masarykovo nám. 1, 695 35 Hodonín  
(Úřad územního plánování)

Projektant:  
AR projekt s.r.o., Hviezdoslavova 29, 627 00 Brno, Ing. arch. Milan Hučík, autorizovaný architekt  
ČKA 02 483

Určený zastupitel:

Orgán příslušný k vydání územního plánu:  
Zastupitelstvo obce Karlín

Datum zpracování návrhu zadání:  
Prosinec 2012

Počet listů:  
Text zadání - 11 x A4

## b) identifikační údaje, vymezení řešeného území

Kraj: **Jihomoravský**  
Obec s rozšířenou působností: **Hodonín**  
Počet částí obce: **1**  
Počet katastrálních území: **1**  
Výměra obce: **2,24 km<sup>2</sup>**  
Počet obyvatel (ke dni 15.10.2010): **210**

Řešeným územím změny č. 2 ÚPN SÚ Karlín je plocha navazující na severní okraj zastavěného území při silnici č. III/41926 (ve směru na obec Násedlovice).



Obr. 1: Grafické schéma s lokalizací řešeného území

### c) důvody pro pořízení změny č. 2 ÚPN SÚ Karlín

Obec Karlín má platný ÚPN SÚ schválený usnesením Zastupitelstva obce Karlín dne 3.8.1998, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou o závazných částech územního plánu sídelního útvaru Karlín. Následně byla usnesením zastupitelstva obce č. 20 ze dne 3.12.2010 vydána formou opatření obecné povahy změna č. 1 ÚPN SÚ (s účinností od 27.12.2010).

Pořízení změny č. 2 ÚPN SÚ Karlín bylo schváleno zastupitelstvem obce na návrh fyzických osob, které mají vlastnická nebo obdobná práva k pozemkům nebo stavbám na území obce. Změnou je navrženo vymezení zastavitelné plochy bydlení ze stávajícího nezastavitelného území a ploch zeleně (ozn. Zz – zemědělské pozemky všeho druhu (role, zahrady, vinohrady)). Předmětná plocha navazuje na zastavěné území obce a v její blízkosti je i příslušná technická infrastruktura. Záměrem

navrhovatelů je výstavba rodinného domu, který bude korespondovat s tradiční zástavbou v obci (šikmá střecha, 1 nadzemní podlaží + využitelné podkroví).

Dle Územně analytických podkladů správního obvodu obce s rozšířenou působností Hodonín je jednou ze slabých stránek obce Karlín nedostatek zastavitelných ploch bydlení. I z důvodu omezených investic do bydlení hrozí stagnace rozvoje obce. Dodatečně vydanou změnou č. 1 ÚPN SÚ Karlín byla sice v roce 2010 vymezena zastavitelná plocha bydlení, ale pouze v rozsahu pro jeden rodinný dům. V platném ÚPN SÚ Karlín jsou navrženy zastavitelné plochy bydlení pouze v prolukách v rámci zastavěného území pro cca 7 rodinných domů. Pro bydlení jsou dále navrženy i 3 plochy územních rezerv v lokalitě Záhumenice, ovšem ty nelze do doby jejich „povýšení“ na zastavitelnou plochu využít.

## II. POŽADAVKY NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU

### a) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

#### Politika územního rozvoje

Z Politiky územního rozvoje České republiky 2008 schválené vládou České republiky dne 20.7.2009 usnesením č. 929/2009 (dále jen „PÚR ČR“) vyplývá pro obec Karlín požadavek respektovat stávající VVTL plynovod a dále koridor P9 pro zdvojení VVTL plynovodu DN 700 Hrušky – Libhošť. Území řešené změnou č. 2 ÚPN SÚ Karlín se požadavků vyplývajících z PÚR ČR přímo nedotýká.

#### Územně plánovací dokumentace vydaná krajem

Pro k.ú. Karlín v současnosti neexistuje územně plánovací dokumentace vydaná krajem.

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen „ZÚR JMK“) byly Zastupitelstvem Jihomoravského kraje vydány dne 22.09.2011. Rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 21.06.2012, který nabyt účinnosti dnem jeho vyhlášení, bylo opatření obecné povahy – ZÚR JMK – zrušeno.

### b) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Součástí Územně analytických podkladů ORP Hodonín (dále jen „ÚAP“) je i analýza jevů v území včetně podrobného výčtu stávajících hodnot území, problémů k řešení a záměrů.

Z ÚAP pro správní obvod Úřadu územního plánování Hodonín vyplývá:

- respektovat limity využití území (např. pozemky určené k plnění funkcí lesa (dále jen „PUPFL“) a pozemky do vzdálenosti 50 m od okraje lesa; pozemky, které jsou součástí zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“), stanovená záplavová území, apod.) - řešit střety v území s těmito limity,
- vycházet z rozboru udržitelného rozvoje, který byl zpracován formou SWOT analýzy vyhodnocením silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb,
- zohlednit požadavky definované pro řešené území ve vyhodnocení udržitelného rozvoje území.

Ze zpracovaných ÚAP vyplývají pro obec Karlín následující požadavky:

#### Rozvíjet příležitosti:

- žádné příležitosti nebyly nalezeny.

#### Minimalizovat hrozby:

- vysoký relativní úbytek dětí,
- stagnace rozvoje obce vzhledem k omezeným investicím do bydlení,
- nižší atraktivnost obce pro mladé rodiny vzhledem k absenci základní školy,
- omezení kvality bydlení vzhledem k malému rozvoji občanské vybavenosti,
- narušení sociální struktury obce vzhledem k vysoké nezaměstnanosti,
- omezení tvorby pracovních příležitostí vzhledem k malému množství zastavitelných ploch pro výrobu.

#### Rozvíjet silné stránky území:

- plynofikace obce,
- schválený územní plán.

#### Minimalizovat slabé stránky území:

- absence napojení na železnici,
- zhoršená dostupnost obce s rozšířenou působností,
- absence kanalizace,
- nedostatek zastavitelných ploch bydlení,
- vysoký podíl nezaměstnanosti v priméru (zemědělství, lesnictví),
- nízký podíl obyvatel s vysokoškolským vzděláním.

### **c) požadavky na rozvoj území obce**

V rámci změny č. 2 ÚPN SÚ Karlín bude prověřeno vymezení plochy bydlení:

- na severním okraji obce v přímé návaznosti na zastavěné území včetně napojení na příslušnou technickou a dopravní infrastrukturu.

Nepředpokládá se vymezení jiných ploch s rozdílným způsobem využití (projektant prověří).

### **d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)**

Území bude změnou ÚPN SÚ členěno na plochy s rozdílným způsobem využití. S přihlédnutím k účelu a podrobnosti budou vymezeny zejména plochy o rozloze větší než 2000 m<sup>2</sup>. Plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

#### **Urbanistická koncepce**

Stávající urbanistická koncepce bude zachována. Změnou ÚPN SÚ budou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití), dále podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách atd.).

#### **Koncepce uspořádání krajiny**

Nejsou žádné požadavky.

### **e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

#### **Dopravní infrastruktura**

Nejsou žádné požadavky. Plocha navazuje na zastavěné území obce a je při silnici č. III/41926.



### **Technická infrastruktura**

Proveďte, příp. navrhnete napojení zastavitelné plochy na technickou infrastrukturu a umístění optimalizujte tak, aby nerušily základní funkce v území a nepůsobily rušivě v krajině (předpokládá se prodloužení stávajících inženýrských sítí).

- **Zásobování vodou** – bude respektována koncepce zásobování obce vodou ze stávajícího vodovodního řadu. Při návrhu nové rozvojové plochy řešte zásobování vodou se zohledněním potřeby požární vody. Respektujte Plán rozvoje vodovodů a kanalizace Jihomoravského kraje (dále jen PRVK Jmk“). Respektujte podmínky ochranných pásem vodohospodářských zařízení.
- **Odvádění a čištění odpadních vod** – obec nemá vybudovanou kanalizaci, v rámci plochy se předpokládá řešení odkanalizování individuálně – jímkou.
- **Dešťové vody** je třeba pro zachování odtokových poměrů v maximální možné míře zdržovat na pozemku a uvádět do vsaku.
- **Zásobování elektrickou energií** – napojení plochy se předpokládá prodloužením stávajících vedení VN. Respektujte podmínky ochranných pásem elektrického zařízení.
- **Zásobování plynem** – budou respektována zařízení včetně bezpečnostních a ochranných pásem nadřazené plynárenské soustavy (VVTL, VTL) i místní síť STL plynovodu. Navrhnete připojení zastavitelné plochy na veřejnou síť. Respektujte podmínky bezpečnostních a ochranných pásem plynárenských zařízení.
- **Nakládání s odpady** – koncepce ÚPN SÚ se nemění, nebudou navrhovány plochy pro nové skládky komunálního odpadu. Bude respektován stávající systém nakládání s odpady, tj. svozem na určenou lokalitu mimo řešené území.

### **Občanské vybavení**

Nejsou žádné požadavky.

### **Veřejná prostranství**

Nejsou žádné požadavky.

## **f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

### **Ochrana památek a kulturních hodnot**

V tomto ohledu se ÚPN SÚ nemění. Celé území obce je považováno za území s archeologickými nálezy – respektovat podmínky stanovené pro území archeologického zájmu. Navržená změna č. 2 ÚPN SÚ nezasahuje do ochranného režimu památek ani nejsou dotčeny žádné objekty zapsané do seznamu kulturních nemovitých památek.

### **Ochrana přírody**

Nejsou žádné požadavky. Navržená změna č. 2 ÚPN SÚ nezasahuje do ochrany přírodních hodnot obce ani nebudou návrhem ploch dotčeny lokality soustavy Natura 2000. Zájmy ochrany přírody budou změnou ÚPN SÚ respektovány.

### **Ochrana zemědělského půdního fondu**

Navržená změna č. 2 ÚPN SÚ zasahuje do pozemků II. třídy ochrany (BPEJ 0.06.00) zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“). Při zpracování návrhu změny č. 2 ÚPN SÚ je nutno řídit se zásadami ochrany ZPF, navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF nejvýhodnější. V tabulkové části nutno uvést u navržené lokality výměru podle tříd ochrany ZPF.

Půdy II. třídy ochrany zahrnují zemědělské půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné (asi polovina zastavěného území obce se nachází na půdách zařazených do II. třídy ochrany, zbývající část obce je na méně úrodné půdě III. třídy ochrany).

### **Pozemky určené k plnění funkce lesa**

Nejsou žádné požadavky. Nepředpokládá se zásah do pozemků určených k plnění funkce lesa (dále jen „PUPFL“).

#### **Ochrana civilizačních hodnot**

Nejsou žádné požadavky. Navržená změna č. 2 ÚPN SÚ je v území bez rizika narušení obrazu obce nebo jeho identity.

#### **Ochrana ekonomických hodnot**

Je třeba prověřit, zda nedojde k dotčení meliorovaných pozemků (pozn. dle platného ÚPN SÚ Karlín plocha částečně zasahuje do „území odvodňovaného nebo zavlažovaného“).

#### **Ochrana sociálních hodnot**

Nejsou žádné požadavky.

### **g) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace**

Případné veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření budou v maximální možné míře umístovány na pozemcích ve vlastnictví obce, kraje a České republiky.

- veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel,

V případě vymezení veřejně prospěšných staveb nebo veřejně prospěšných opatření je nutno vypracovat jejich seznam s jednoznačnou identifikací ploch pro ně určených.

### **h) další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní obrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)**

#### **Požadavky na ochranu zdravých životních podmínek**

Nejsou žádné požadavky. Platí stávající ÚPN SÚ.

#### **Požadavky na obranu státu**

Nejsou žádné požadavky. V řešeném území se nenacházejí objekty a plochy určené k obraně státu.

#### **Podmínky zájmů civilní a požární ochrany**

Nejsou žádné požadavky. Platí stávající ÚPN SÚ.

#### **Ochrana ložisek nerostných surovin**

Navržená změna ÚPN SÚ zasahuje do výhradního ložiska ropy a zemního plynu, pro které bylo stanoveno chráněné ložiskové území (CHLÚ) Násedlovice č. 24650000.

Nutno zpracovat podmínku: Rozhodnutí o umístění staveb a zařízení v CHLÚ, které nesouvisí s dobýváním, lze vydat jen na základě závazného stanoviska orgánu kraje v přenesené působnosti, vydaného po projednání s obvodním báňským úřadem, který navrhne podmínky pro umístění případně provedení stavby nebo zařízení.

#### **Poddolovaná území, sesuvná území**

Nejsou žádné požadavky. V řešeném území se nenacházejí žádná poddolovaná ani sesuvná území.

#### **Protipovodňová ochrana**



nejsou žádné požadavky. V řešeném území nebylo vyhlášeno záplavové území ani zde není třeba zohledňovat riziko povodňových průtoků víceletých vod.

### **i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území**

- V rámci návrhu zastavitelné plochy bydlení je třeba vyhodnotit a zdůvodnit zábor pozemků II. třídy ochrany ZPF.
- Přes předmětnou plochu dále prochází sdělovací kabel a větev STL plynovodu, čímž je plocha částečně omezena (limity využití území) – zvážit přeložení nebo stanovit podmínky využití plochy.
- Na části plochy je rovněž vymezeno území odvodňované nebo zavlažované.

### **j) požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose**

Nejsou žádné požadavky. Obec Karlín se nachází mimo rozvojovou oblast i rozvojovou osu vymezenou v PÚR ČR.

### **k) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií**

Nejsou žádné požadavky. Vzhledem k charakteru navržené změny ÚPN SÚ není třeba prověřovat využití plochy územní studií.

### **l) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem**

Nejsou žádné požadavky. Vzhledem k charakteru navržené změny ÚPN SÚ není třeba prověřovat využití plochy regulačním plánem.

### **m) požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast**

Posouzení územního plánu z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj a z hlediska vlivů na životní prostředí  
Případné požadavky vyplynou z výsledku projednání návrhu zadání změny č. 2 ÚPN SÚ Karlín. Vyhodnocení vlivů změny ÚPN SÚ na udržitelný rozvoj bude potom zpracováno v souladu s přílohou č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění.

Posouzení územního plánu z hlediska významného vlivu na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

Nejsou žádné požadavky. V řešeném území ani v jeho blízkosti se nenacházejí žádné prvky soustavy Natura 2000.

#### **n) požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant**

Nejsou žádné požadavky. Změna bude zpracována v jedné variantě a projednána jako návrh změny č. 2 ÚPN SÚ Karlín.

#### **o) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

**Návrh změny č. 2 ÚPN SÚ Karlín** bude zpracován v souladu s platnou legislativou o územním plánování a stavebním řádu, a v souladu s prováděcími vyhláškami k tomuto stavebnímu zákonu na výřezu ÚPN SÚ, a to pouze u výkresů, kde dochází ke změně. Obsah bude korespondovat s platným ÚPN SÚ Karlín.

#### **I. ÚZEMNÍ PLÁN**

A. Textovou část se stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a vymezením veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.

B. Grafickou část:

2. Komplexní urbanistický návrh,
3. Rozbor a návrh technické infrastruktury – vodní hospodářství,
4. Rozbor a návrh technické infrastruktury – energetika a spoje,
5. Doprava,
6. Veřejně prospěšné stavby.

Výkresy č. 3-6 budou vyhotoveny dle potřeby, výkresy č. 3-5 mohou být případně sloučeny.

#### **II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Textovou část s komplexním zdůvodněním přijatého řešení a vyhodnocením předpokládaných důsledků řešení na ZPF a PUPFL.

A. Grafickou část:

7. Zemědělská příloha.

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Grafická část odůvodnění změny ÚPN SÚ může být doplněna (po dohodě s pořizovatelem) schémata. V textové části změny ÚPN SÚ bude uveden údaj o počtu listů textové části a počtu výkresů.

Dokumentace k projednání bude odevzdána ve 2 vyhotoveních v tištěné podobě a 1x na CD ve formátech (textová část \*.doc, \*.pdf; grafická část \*.pdf). Vydaná změna (tzv. čistopis) č. 2 ÚPN SÚ Karlín bude odevzdán ve 4 vyhotoveních v tištěné podobě a 1x na CD ve formátech (textová část \*.doc, \*.pdf; grafická část \*.dgn, \*.pdf).

Zpracoval:  
Bc. Tomáš Konečný  
Úřad územního plánování

## SCHVALOVACÍ DOLOŽKA

(po projednání a upravení návrhu zadání)

Zastupitelstvo obce Karlín na základě výsledků projednání návrhu zadání změny č. 2 ÚPN SÚ Karlín s dotčenými orgány a ostatními známými účastníky projednání schvaluje v souladu s § 47 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, **dne** ..... **usnesením č.** ..... zadání změny č. 2 ÚPN SÚ Karlín.

V Karlíně

.....  
Darja Křpalová  
starostka obce

.....  
Tomáš Stávek  
místostarosta obce

.....  
razítko