

# MĚSTSKÝ ÚŘAD HUSTOPEČE

Dukelské nám. 2/2, 693 17 Hustopeče

ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE

## NÁVRH ZADÁNÍ

### ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU HUSTOPEČE

Okres Břeclav

Č. j. Reg/164/14/441/31, S00NX00U3UEB

Dne: 25.02.2015

Pořizovatel: Městský úřad Hustopeče, Odbor regionálního rozvoje

Zpracovala: oprávněná úřední osoba pořizovatele Ing. arch. Lydie Filipová, Odbor regionálního rozvoje MÚ Hustopeče ve spolupráci s PaedDr. Hanou Potměšilovou, určenou zastupitelkou města Hustopeče

Telefon: 519 441 094, e-mail: [region@hustopece-city.cz](mailto:region@hustopece-city.cz)

Schvalující orgán: Zastupitelstvo města Hustopeče

## ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU HUSTOPEČE

### ÚVOD

Územní plán Hustopeče byl vydán dne 10.10.2013 usnesením Zastupitelstva města Hustopeče č. 6/XVI/13 a nabyl účinnosti dne 05.11.2013.

Zastupitelstvo města Hustopeče na základě ustanovení § 6 odst. (5) písm. a) a § 44 písm. c) a d) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (stavební zákon nebo i jen SZ), rozhodlo na svém zasedání dne 12.06.2014 usnesením č. 47/XXII/14, o pořízení Změny č. 1 územního plánu Hustopeče (dále i jen Změna č. 1 ÚP Hustopeče) podle seznamu záměrů na změnu územního plánu, zčásti z vlastního podnětu a zčásti na žádosti navrhovatelů.

Podle uvedeného rozhodnutí zahájil Odbor regionálního rozvoje MÚ Hustopeče, věcně a místně příslušný úřad územního plánování a pořizovatel podle § 6 odst. (1) písm. a) stavebního zákona, postupem podle § 55 odst. (2) a v souladu s ustanovením § 47 odst. (1) stavebního zákona a s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška) v platném znění, pořizování Změny č. 1 ÚP Hustopeče.

Zastupitelstvo města Hustopeče schválilo podle § 47 odst. (3) a dalších ustanovení SZ dne 11.12.2014, aby určeným zastupitelem města Hustopeče pro pořízení Změny č. 1 ÚP Hustopeče byla PaedDr. Hana Potměšilová.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh Zadání Změny č. 1 ÚP Hustopeče, ve kterém jsou stanoveny hlavní cíle a požadavky na návrh změny územního plánu a zahajuje jeho projednávání a doručuje jej podle ustanovení § 47 odst. (2) stavebního zákona dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu. Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou do 30 dnů od dne obdržení návrhu k návrhu uplatnit vyjádření, ve kterém uvedou požadavky na obsah změny územního plánu a v téže lhůtě uplatní krajský úřad jako příslušný úřad stanovisko a sousední obce mohou uplatnit podněty.

Návrh Zadání Změny č. 1 ÚP Hustopeče se současně vystavuje v kanceláři pořizovatele a zveřejňuje se veřejnou vyhláškou na úřední desce města Hustopeče; do 15 dní ode dne doručení veřejné vyhlášky může každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky.

Pořízení změny územního plánu je vyvoláno zčásti potřebou navrhovatelů a tak město Hustopeče může podle ustanovení § 45 odst. (4) stavebního zákona podmínit její pořízení částečnou úhradou nákladů na její zpracování, na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a na mapové podklady navrhovatelem.

Podle ustanovení § 55 odst. (5) stavebního zákona bude po vydání Změny č. 1 ÚP Hustopeče vyhotoven právní stav územního plánu se záznamem účinnosti.

## ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP HUSTOPEČE

Zadání Změny č. 1 ÚP Hustopeče je zpracováno v souladu s ustanovením § 47 odst. (1) stavebního zákona a § 11 vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška) v platném znění a Přílohy č. 6 vyhlášky, s ohledem na upřesnění požadavků vyplývajících:

- z Politiky územního rozvoje České republiky 2008, vydané vládou České republiky usnesením č. 929 ze dne 20. 7. 2009 (dále jen PÚR) - vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území, konkretizuje úkoly územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech;
- z územně plánovací dokumentace vydané krajem - Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen ZÚR) byly vydány na 25. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje, dne 22.09.2011, avšak rozsudkem Nejvyššího správního soudu byly dne 21.06.2012 zrušeny, a proto nejsou v zadání požadavky z nich vyplývající uvedeny, případně jsou uvedeny požadavky z krajských oborových dokumentů;
- z územně analytických podkladů správního území obce s rozšířenou působností Hustopeče (dále jen ÚAP Hustopeče) z roku 2014 a z územně analytických podkladů Jihomoravského kraje 2013, (dále jen ÚAP JMK), zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci; případně z doplňujících průzkumů a rozborů;
- z dalších požadavků města Hustopeče a podmínek, které vyplynou z připomínek veřejnosti a z vyjádření dotčených orgánů, stanoviska krajského úřadu a z podnětů sousedních obcí.

### CÍLE A POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

#### **A) Základní koncepce rozvoje území obce, vyjádřená zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury**

##### 1. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje:

Z Politiky územního rozvoje České republiky 2008, vydané vládou České republiky usnesením č. 929 ze dne 20. 7. 2009 (dále jen PÚR) vyplývají pro řešení území Hustopeče požadavky:

Území řešené Územním plánem Hustopeče leží v rozvojové ose OS10 vymezené v Politice územního rozvoje (PÚR) ČR 2008, schválené vládou České republiky dne 20. 07. 2009 usnesením vlády č. 929. PÚR ČR 2008 vymezuje OS10 následovně: Katowice - hranice Polsko/ČR/ – Ostrava – Lipník nad Bečvou – Olomouc – Brno – hranice ČR/Slovensko – Bratislava. Tato osa byla vymezena územím obcí mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. dálnice D1, D2 a D47, rychlostní silnice R35, R46 a R48 a železniční trať č. 250 v úseku Brno – Břeclav a č. 270 v úseku Bohumín – Lipník nad Bečvou – Olomouc. Územím města Hustopeče prochází koridor vysokorychlostní železniční dopravy VR1 Praha – Brno – hranice ČR/Rakousko, resp. SR (Wien Bratislava). Řešené území se nachází v trase transevropských multimodálních koridorů – IV. TEMMK koridoru silničního a IV. TEMMK koridoru železničního. Dále z PÚR ČR 2008 vyplývá pro území města Hustopeče požadavek splnění obecných republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou určeny ke konkretizaci cílů a úkolů územního plánování.

Výše uvedené požadavky nebudou Změnou č. 1 ÚP Hustopeče dotčeny, poněvadž řešené změny nezasahují do širších vztahů.

## 2. Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem:

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje byly vydány na 25. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje dne 22.09.2011, avšak rozhodnutím Nejvyššího správního soudu ze dne 21.06.2012 byly zrušeny. V současné době neexistuje platná územně plánovací dokumentace vydaná krajem.

3. Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů ÚAP ORP Hustopeče 2014, zejména z problémů určených k řešení ve změně územně plánovací dokumentace a případně z doplňujících průzkumů a rozborů:

- Zásobování vodou a odkanalizování zastavitelných ploch u hranic města s kat. územím Starovice;
- Opatření snižující erozi půdy;
- Opatření snižující vliv z provozu na komunikacích II. třídy;
- Opatření snižující negativní vliv z provozu na dálnici D2;
- Posouzení zásobování pitnou vodou v lokalitě „Farma Herbenova“;
- Posouzení zastavitelných ploch s ohledem na jejich umístění na půdách I. a II. třídy ochrany BPEJ;
- Posouzení tras pro cyklostezky a možnosti vedení cyklotras mimo komunikace II. třídy;
- Posouzení návrhu ploch pro občanskou vybavenost v blízkosti koncentrované zástavby bytových domů – především u ulice Větrná.

Z ÚAP JMK: Nejsou požadavky.

## 4. Požadavky města Hustopeče:

Změna č. 1 ÚP Hustopeče nebude měnit základní koncepci rozvoje města Hustopeče. Dílčí změny uvedené níže budou mít lokální charakter. Při návrhu nových zastavitelných ploch budou prověřeny kompenzace nároků na nové zábohy zemědělské půdy v celém území města Hustopeče.

- 4.1 Provéřit podmínky vymezení plochy smíšené obytné městské (SM) a smíšené centrální obytné (SC) v lokalitě ulice Na Hradbách a plochy pro bydlení (BI) v ulici Vinařská a v jejich okolí. Cílem je zamezit nevhodnému využití a nevhodným změnám ve specifickém území vinných sklepů, zejména ověřit podmínky bydlení, které by mohlo kolidovat se stávajícím hlavním využitím území pro vinařské stavby.
- 4.2 Provéřit vymezení ploch v centru města (SC) včetně podmínek pro vymezení plochy v území centra města Hustopeče s architektonicky nebo urbanisticky významnými stavbami, jak je uvedeno v kap. 12 ÚP Hustopeče. Cílem je blíže specifikovat stavby, pro které je podmínka v ÚP Hustopeče stanovena a případně vyřadit stavby, pro které je nadbytečná.
- 4.3 Provéřit záměr vymezení plochy K66 (ZO) v nezastavěném území města, která je v ÚP Hustopeče vymezena jako zeleň ochranná a izolační, v rozsahu cca 1,69 ha. Cílem je vymežit tuto plochu jako zastavitelnou plochu pro výrobu a skladování. Tato plocha tvořící trojúhelník je vklíněna mezi zastavěné území ploch pro výrobu. V území města nejsou k dispozici jiné disponibilní plochy, provozně vyhovující pro rozšíření stávajících výrobních areálů. Plocha je dopravně dostupná ze silnice II/425.

- 4.4 Provéřít záměr vymezení nezastavitelné zemědělské plochy (NZ) plochy v lokalitě mezi zastavitelnou plochou Z28 (VL) pro výrobu a skladování a stávajícím zastavěným územím pro výrobu v jihovýchodní části města Hustopeče, v lokalitě "Nad hřbitovem", o rozloze celkem cca 5 ha; z toho část při hranici zastavěného území plochy výroby k využití pro stavby a zařízení pro výrobu - lehký průmysl a skladování. V území města nejsou k dispozici jiné disponibilní plochy, provozně vyhovující pro rozšíření stávajícího výrobního areálu.
- V západní části této lokality prověřit záměr na vymezení plochy o výměře cca 5 ha jako plochy rozdílného způsobu využití, smíšené výrobní, umožňující zejména využití pro regionální specifické stavby vinařského hospodářství, a pro výrobu a skladování, technickou a dopravní infrastrukturu a výjimečně pro bydlení v rodinných domech. V území města nejsou k dispozici jiné disponibilní plochy pro tyto aktivity vinařského hospodářství. Lokalita přiléhá k zastavěnému území a je dopravně dostupná ze stávající silniční komunikace II/420. Návrh řešení zohlední geomorfologické podmínky lokality, blízkost dálnice D2 a existencí stávajících technických sítí a jejich ochranných a bezpečnostních pásem.
- 4.5 Provéřít podmínky vymezení plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady (TO) na ulici Nádražní pro účely sběrný kovošrotu. Cílem je vymežit tuto plochu jako plochu přestavbovou, případně asanační, v zájmu zlepšení životního prostředí ve městě a prověřit komplexní řešení umístění ploch skladování a likvidace odpadu ve městě.
- 4.6 Provéřít podmínky vymezení ploch smíšených venkovských – P32, Z26 a Z29 (SV) v jihozápadní části města bez potřeby návrhu nových ploch k zastavění. Cílem je nalézt optimální urbanistické řešení, omezit kolidující využití ploch a prověřit podmínky využití a prostorového uspořádání uvedených ploch.
- 4.7 Navrhnout podmínky plošného a prostorového uspořádání krajiny, včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely zemědělské, lesnické apod. v nezastavěném území podle § 18 odst. 5 stavebního zákona. Cílem je zamezit nevhodným plošně a prostorově rozsáhlým stavbám, zařízeními a jiným opatřeními v nezastavěném území města Hustopeče.
- 4.8 Provéřít a navrhnout podmínky plošného a prostorového uspořádání pro vybudování cyklostezek v území města Hustopeče východně od dálnice D2. Cílem je vhodně vymežit plochy nebo koridory pro cyklostezky a k nim příslušnou infrastrukturu v nezastavěném území města Hustopeče.
- 4.9 Provéřít a stanovit podmínky pro vydání regulačního plánu nebo územní studie v centrálním území města Hustopeče, včetně území autobusového a vlakového nádraží a železniční tratě a jejich okolí. Centrálním územím je míněno území vymezené v ÚP Hustopeče, v textové části v odst. 12 a v hlavním výkresu žlutou obalovou linií území. Cílem je lépe koordinovat veřejné a soukromé záměry změn v těchto částech města a chránit jeho urbanistické a architektonické hodnoty. Záměr pořízení regulačního plánu z podnětu je v souladu s usnesením Zastupitelstva města Hustopeče č. 7/XVI/13 ze dne 10.10.2013.
- 4.10 Provéřít a upravit podmínky využití v plochách, kde je podle ÚP Hustopeče předepsáno zpracování územních studií S1 – S9. K tomu využít jako podkladu výsledky architektonicko-urbanistické soutěže „Urbanistické řešení města Hustopeče – severozápad“ a následně pořizované

územní a odborné studie. V rámci této změny prověřit možné vymezení plochy pro veřejné prostranství Z 19 (PV) jako plochy pro bydlení v rodinných domech. Upřesnit vymezení a podmínky pro veřejná prostranství a plochy a koridory veřejné infrastruktury a vymezit plochy nebo koridory, v němž bude rozhodování v území podmíněno dohodou o parcelaci. Provéřit lhůty pro pořízení územních studií a případně je odůvodněně upravit.

- 4.11 Provéřit a upravit podmínky vymezení plochy veřejného prostranství (PV) a plochy pro bydlení v bytových domech (BH) v lokalitě sídliště Větrná. Cílem je detailněji řešit lokalitu a upravit podmínky optimálního využití pro bydlení s doplňujícími plochami veřejného prostranství. Plocha navazuje na území řešené architektonickou soutěží „Urbanistické řešení města Hustopeče – severozápad“ a následně pořízenou územní studií S5.
- 4.12 Provéřit a navrhnout podmínky pro vymezení zastavitelné plochy pro rekreaci a turistickou infrastrukturu související s turistickou rozhlednou v mandloňovém sadu v severovýchodní části města.
- 4.13 Provéřit podmínky vymezené zastavěné plochy pro bydlení v bytových domech (BH) a plochy pro občanské vybavení (OV) v lokalitě Na sídlišti. Cílem je detailněji řešit lokalitu a upravit podmínky pro optimální využití pro bydlení a pro občanské vybavení.
- 4.14 Provéřit podmínky vymezení části nezastavitelné zemědělské plochy NZ, o výměře cca 0,2 ha navazující na zastavěné území Herbenovy farmy v jihovýchodní části území Hustopeče, s cílem umožnit jejich využití plochy pro výrobu, skladování, těžbu surovin apod.
- 4.15 Aktualizace zastavěného území dle § 189 odst. 1 SZ (také revize okolí Křížového vrchu).
- 4.16 Problémy, které vyplynou z doplňujících průzkumů a rozborů a z vyjádření dotčených orgánů a oprávněných investorů, připomínek sousedních obcí a připomínek každého podle ustanovení § 47 odst. 2 stavebního zákona.

**B) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

Z PÚR: nevyplyvají žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

Požadavky z hlediska ZÚR: nejsou.

Z ÚAP Hustopeče a ÚAP JMK: nevyplyvají požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

Další požadavky: Nejsou.

**C) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

Z PÚR: nevyplyvají žádné požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.

Požadavky z hlediska ZÚR: nejsou.

Z ÚAP: nevyplyvají požadavky prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.

Další požadavky: návrh změny územního plánu prověří a navrhne vymezení ploch nebo koridorů veřejné infrastruktury pro vymezení veřejně prospěšných staveb a pro veřejně prospěšná opatření, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo v plochách řešených změn.

**D) 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**

Z PÚR: nevyplývají žádné 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.

Požadavky z hlediska ZÚR: nejsou.

Z ÚAP Hustopeče a ÚAP JMK: Nevyplývají žádné 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.

Další požadavky: prověřit a případně stanovit podmínku zpracování územní studie nebo regulačního plánu v centrální části města Hustopeče dle odst. A) bodu 4.9 tohoto zadání a dohodu o parcelaci dle odst. A) bodu 4.10. Potřeba předepsání dalších územních studií nebo úprava podmínek pořízení stávajících územních studií bude upřesněna v průběhu zpracování Změny č. 1 ÚP Hustopeče.

**E) Případný požadavek na zpracování variant řešení**

Z PÚR: nevyplývají žádné požadavky na zpracování variant řešení.

Požadavky z hlediska ZÚR: nejsou.

Z ÚAP Hustopeče a ÚAP JMK: nevyplývají žádné požadavky na zpracování variant řešení.

Další požadavky: nejsou.

**F) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Změna č. 1 ÚP Hustopeče se zpracuje a vydá podle §13, §14 a §16 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, a Přílohy č. 7 vyhlášky, **v rozsahu měněných částí**, které budou označeny jako 1.01 až 1.0x. Úprava textové a grafické část ÚP Hustopeče bude podle ustanovení čl. II Přejícná ustanovení odst. 4 nového SZ (části územně plánovací dokumentace, které jsou v rozporu s platným stavebním zákonem nebo vyhláškami se nepoužijí a při nejbližší aktualizaci nebo změně územního plánu musí být z dokumentace vypuštěny).

Změna č. 1 ÚP Hustopeče bude obsahovat:

Výroková část:

- I. Textová část
- II. Grafická část:
  - Výkres základního členění území v měřítku 1 : 5 000
  - Hlavní výkres v měřítku 1 : 5 000
  - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1 : 5 000
  - Podle potřeby výkres změn v území - etapizace

Odůvodnění:

- I. Textová část
- II. Grafická část
  - Koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000
  - Výkres širších vztahů v měřítku 1 : 100 000
  - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000

Počet vyhotovení územně plánovací dokumentace:

- Návrh: 2 vyhotovení, v tištěné podobě; 2x v digitální podobě na CD-ROM médiu
- Změna č. 1 ÚP Hustopeče: 4 vyhotovení, v tištěné podobě, z toho 1x pro obec, 1x pro pořizovatele, 1 x pro stavební úřad, 1 x pro krajský úřad, 2x digitálně na CD-ROM médiu

Způsob vyhotovení Změny č. 1 ÚP Hustopeče:

Velikost jednotlivých výkresů (listů) a velikost desek, do kterých budou poskládány, bude dohodnuta v průběhu prací.

Změna č. 1 ÚP Hustopeče bude zhotovena též v digitální formě ve formátu.pdf (také textová část WORD a tabulky EXCEL), .pdf (tabulková část), \*.jpg (grafická část) a \*.dgn (grafická část v MicroStation). Pro práci v GIS bude zajištěno předání územního plánu dle struktury MINIS.

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

Z PÚR: nevyplývají žádné požadavky vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Požadavky z hlediska ZÚR: nejsou.

Z ÚAP Hustopeče a ÚAP JMK: nevyplývají žádné požadavky vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Další požadavky: V území města Hustopeče se nacházejí významné lokality ochrany životního prostředí. Lokality Kamenný vrch u Kurdějova, Přední kopaniny a Přední kout jsou zařazeny mezi Evropsky významné lokality Natura 2000. Plochy řešené změnou územního plánu do těchto území nezasahují, případné změny podmínek vymezených ploch (bod. 4.7) je budou respektovat a nesmí je ohrozit. Předpokládá se tedy, že příslušný orgán ochrany přírody ve svém stanovisku podle § 45 i zákona o ochraně přírody vyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Předpokládá se také, že krajský úřad ve svém stanovisku uvede, že návrh územního plánu nebude třeba posuzovat z hlediska vlivů na životní prostředí. Na základě výše uvedeného nebude třeba zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.