

NÁVRH ZADÁNÍ

pro vypracování změny č. 15
územního plánu sídelního útvaru

HUSTOPEČE

okr. Břeclav

červenec 2011

Požizovatel územního plánu: Městský úřad Hustopeče, odbor regionálního rozvoje

Zpracovatel: Městský úřad Hustopeče, odbor regionálního rozvoje

OBSAH

I.	ÚVOD.....	3
II.	POŽADAVKY NA ÚZEMNÍ PLÁN.....	3
	A) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů.....	3
	B) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů	3
	C) Požadavky na rozvoj území obce.....	3
	D) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)	4
	E) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury	4
	F) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území	4
	G) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace	5
	H) Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky civilní ochrany, obrany státu, ochrany ložisek nerostných surovin, ochrany před povodněmi)	5
	I) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území	5
	J) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	5
	K) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií.....	5
	L) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem	5
	M) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	6
	N) Případný požadavek na zpracování konceptu, požadavky na zpracování variant.....	6
	O) Požadavky na uspořádání obsahu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	6

Tabulková část

Rámcové vyhodnocení uvažovaných záborů zemědělského půdního fondu a PUPFL.

Příloha:

Výkres limitů využití území

I. ÚVOD

Hustopeče leží v okrese Břeclav, kde sousedí s katastrálními územími Křepice, Kurdějov, Nikolčice, Popice, Starovice, Starovičky, Strachotín, Šakvice, Velké Němčice.

Město Hustopeče je samostatná obec se sídlem obecního úřadu. Je obcí s rozšířenou působností a obcí s pověřeným obecním úřadem i stavebním úřadem.

Město Hustopeče má schválený územní plán sídelního útvaru (dále jen ÚPN SÚ) ze 7.12.1995 aktualizovaný změnou č. 1 z 24.9.1996, změnou č. 2 z 11.1.2001, změnou č.3 z 25.9.2003, změnou č. 4 z 11.12.2003, změnou č. 5 z 26.2.2004, změnou č. 6 z 8.6.2006, změnou č. 7 z 13.9.2007, změnou č. 8 z 24.1.2008, změnou č. 9 z 27.3.2008, změnou č. 10 z 22.5.2008, změnou č. 11 z 18.12.2008, změnou č. 12 z 25.6.2009, změnou č. 13 ze 17.6.2010 a změnou č. 14 z 16.12.2010.

Zastupitelstvo města Hustopeče schválilo pořízení změny č. 15 územního plánu sídelního útvaru Hustopeče na svém zasedání z 30.6.2011.

Důvodem pro zpracování změny č. 15 územního plánu sídelního útvaru je potřeba realizace záměru výstavby Zahradního centra vyžadující změnu využití ploch v části Dp – plochy parkovišť na Od – zařízení distribuce (obchody) a služeb (stravování, ubytování, osobní služby) v lokalitě ulice Bratislavská u nádraží ČD a realizace záměru výstavby Vinařského dvora – zpracování hroznů a výrobu vín, další zpracovatelské drobné výroby ze zemědělské produkce, bydlení a ubytování vyžadující změnu využití ploch v části Pv – vinice – intenzivní hospodaření v nezastavitelném území na Sov – zařízení občanského vybavení, výroby, skladů v lokalitě Stará hora.

Hlavní cíle řešení změny územního plánu:

- vytvoření předpokladů pro harmonický rozvoj města při respektování kvality životního prostředí a stávajících kulturních hodnot, s důrazem na dosažení udržitelného rozvoje,
- úprava funkčního a prostorového uspořádání území města, pro vytvoření nejvhodnější urbanistické a organizační skladby funkčních zón s ohledem na identitu, tradici a historii města a nové společensko-ekonomické podmínky,
- prověření možnosti obsluhy stabilizovaných ploch (dopravní a technická infrastruktura),

Území města Hustopeče je tvořeno jedním katastrálním územím, jeho výměra je 2.453 ha. Změna územního plánu nebude řešit celé katastrální území, ale pouze území samotných změn, ve výřezu.

II. POŽADAVKY NA ÚZEMNÍ PLÁN

A) POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM, POPŘÍPADĚ Z DALŠÍCH ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Změna územního plánu bude v souladu s politikou územního rozvoje České republiky, konkretizující úkoly územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech.

Zpracování změny č. 15 bude zohledňovat Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, které dosud nebyly schváleny.

Zpracování změny č. 15 bude zohledňovat nerozporované priority a doporučení ze zrušeného Územního plánu velkého územního celku Břeclavsko (ÚP VÚC Břeclavska) pro zajištění udržitelného rozvoje území, území řešeného Územním plánem velkého územního celku Břeclavsko (ÚP VÚC Břeclavska), který byl schválen dne 9.11.2006 na zasedání zastupitelstva Krajského úřadu Jihomoravského kraje pod č. usn. 921/06/Z14.

B) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Požadavky vyplývající ze zpracovaných územně analytických podkladů nejsou předmětem řešených částí území. Požadavky ÚAP jsou předmětem řešení v rámci zpracovávaného nového územního plánu.

C) POŽADAVKY NA ROZVOJ ÚZEMÍ OBCE

Přehled navrhovaných změn:

15.1. změna funkčního využití plochy pro zabezpečení výstavby Zahradního centra v lokalitě ul. Bratislavská u nádraží ČD

15.2. změna funkčního využití plochy pro zabezpečení výstavby Vinařského centra v lokalitě Stará hora.

Důvodem pro zpracování změny územního plánu je především umožnění realizace záměrů podnikatelských subjektů na dotčených plochách.

D) POŽADAVKY NA PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (URBANISTICKOU KONCEPCI A KONCEPCI USPOŘÁDNÍ KRAJINY)

Základní urbanistická koncepce rozvoje města, stanovená platným územním plánem, nebude měněna – změny územního plánu navazují na tuto urbanistickou koncepci a rozvíjejí ji. Hlavní územní rozvoj je přitom směřován v návaznosti na rozvojové plochy obsažené už ve schváleném územním plánu.

Popis navrhovaných změn:

Změna č. 15.1

Požadovaná změna: **změna funkčního využití plochy pro zabezpečení výstavby Zahradního centra**
Umístění: **lokality ul. Bratislavská u nádraží ČD**
Stávající stav: stabilizovaná plocha Dp – plochy parkovišť
Limity využití území: ochranná pásma - místních technických sítí, komunikačních vedení, komunikací a vodního toku

Změna č. 15.2

Požadovaná změna: **změna funkčního využití plochy pro zabezpečení výstavby Vinařského centra a další zpracovatelské drobné výroby ze zemědělské produkce, bydlení a ubytování**
Umístění: **lokality Stará hora**
Stávající stav: stabilizovaná plocha Pv – vinice – intenzivní hospodaření
Limity využití území: ochranná pásma – dálkových a místních technických sítí, komunikačních vedení, komunikací

Navrhovanou změnou dojde k rozšíření zastavitelných ploch.

Uvedené změny je zakresleny v grafické příloze VÝKRES LIMITŮ VYUŽITÍ ÚZEMÍ.

E) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Změna č. 15 ÚPN SÚ Hustopeče nebude mít vliv na trasy stávajících silničních komunikací. Základní komunikační síť zůstane nezměněna.

Koncepce řešení technické infrastruktury nebude měněna, bude převzata ze schváleného územního plánu. Změna č. 15 ÚPN SÚ Hustopeče bude řešit případné doplnění technického vybavení území.

Koncepce nakládání s odpady nebude změnou územního plánu měněna.

F) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Ochrana přírody, ochrana a tvorba krajiny

V rámci projektu Natura 2000 nebyly v blízkosti řešeného území vymezeny evropsky významné lokality.

V rámci projektu Natura 2000 nebyla v blízkosti řešeného území vymezena Ptačí oblast.

Územní systém ekologické stability:

Změna č. 15 ÚPN SÚ Hustopeče bude respektovat prvky územního systému ekologické stability, obsažené v platném územním plánu sídelního útvaru.

Změna č. 15 ÚPN SÚ Hustopeče nebude mít negativní dopad na územní systém ekologické stability ani chráněná území přírody.

Ochrana kulturních hodnot

Změna č. 15 ÚPN SÚ Hustopeče nebude mít negativní dopad na památkově chráněné objekty.

Řešené území je možné v celém rozsahu považovat za území s archeologickými nálezy podle § 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb. O státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů.

V případě jakýchkoliv zemních prací a úprav terénu v katastrálním území obce je jejich investor povinen dle § 22 odst. 2 zák. 20/1987 v platném znění již v době přípravy stavby uzavřít smlouvu na

provedení záchranného archeologického výzkumu s institucí oprávněnou k provádění archeologických výzkumů.

Ochrana podzemních vod

Žádné požadavky.

Ochrana ovzduší

Žádné požadavky.

Ochrana proti hluku

Žádné požadavky.

Ochrana zemědělského půdního fondu

Změna č. 15 ÚPN SÚ Hustopeče vyvolá nárůst záborů zemědělského půdního fondu dílčí změnou 15.2 v rozsahu 19.376 m², v tom 16.375 m² 3. bonitní třídy a 3.001 m² 4. bonitní třídy na pozemcích parc. č. 5385/28 a 5385/43 v k.ú. Hustopeče u Brna.

Ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa

Změna č. 15 ÚPN SÚ Hustopeče nenavrhuje zábor PUPFL.

G) POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A ASANACE

Změna č. 15 ÚPN SÚ Hustopeče posoudí i vymezení veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury, včetně ploch nezbytných k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel. Asanace nebudou ve změně územního plánu řešeny.

H) POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘÍKLAD POŽADAVKY CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, OCHRANY PŘED POVODNĚMI)

Zájmy obrany státu

Nejsou známy žádné požadavky. V daném území uplatňuje povinnost konzultace VUSS.

Zájmy civilní ochrany

Problematika civilní ochrany bude zpracována dle vyhl. č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, podle konkrétních požadavků dotčených orgánů, které budou uplatněny při projednání zadání změny územního plánu.

Ochrana ložisek nerostných surovin

V řešeném území nejsou.

Poddolovaná území, sesuvná území

V řešeném území nejsou.

I) POŽADAVKY A POKYNY PRO ŘEŠENÍ HLAVNÍCH STŘETŮ ZÁJMŮ A PROBLÉMŮ V ÚZEMÍ

Změna č. 15 je ovlivněna stávajícími ochrannými pásmy technické infrastruktury. Řešení zachování umístění vedení sítí, míry omezení uvažovaných záměrů nebo přeložek sítí je předmětem posouzení při projednávání změny č. 15 ÚPN SÚ Hustopeče.

J) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Změna č. 15 posoudí v řešeném území (ve výřezu) zastavěné území, a to v souladu s § 58 a §59 zákona č. 183/2006 Sb.

Struktura funkčních ploch bude převzata z původního územního plánu a schválených změn. Jako podklad bude sloužit schválený územní plán sídelního útvaru Hustopeče a jeho změny č. 1. - 14.

K) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ULOŽENO PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ

Žádné.

L) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, PRO KTERÉ BUDOU

PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ STANOVENY REGULAČNÍM PLÁNEM

Žádné.

M) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Žádné.

N) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ KONCEPTU, POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT

Žádné.

O) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ SOHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Změna č. 15 ÚPN SÚ Hustopeče bude zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, a v souladu s prováděcími vyhláškami k tomuto stavebnímu zákonu. Změna ÚPN SÚ bude řešit část k. ú. Hustopeče v rozsahu zastavěných ploch obsažených ve změně č. 15 ÚPN SÚ Hustopeče a blízkého okolí, ve výřezu.

Obsah změny územního plánu:

I. Změna č. 15 ÚPN SÚ Hustopeče

- A. Textová a tabulková část, v rozsahu dle platných obecně závazných právních předpisů
- B. Grafická část
 - I.1. Základní členění území
 - I.2. Hlavní výkres
 - I.3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

II. Odůvodnění Změny č. 15 ÚPN SÚ Hustopeče

- A. Textová část, v rozsahu dle platných obecně závazných právních předpisů
- B. Grafická část
 - I.5. Vyhodnocení záboru ZPF a PUPFL

III. Registrační list

POČET VYHOTOVENÍ DOKUMENTACE:

- I. Návrh změny územního plánu: 2 vyhotovení, v tištěné podobě.
- II. Čistopis změny územního plánu: 4 vyhotovení, respektive doplnění počtu vyhotovení do 4 ks, v tištěné podobě + 1x digitálně na CD-ROM médiu.

ZPŮSOB VYHOTOVENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU:

dokumentace bude vytištěna barevným plotrem. Velikost jednotlivých výkresů (listů) bude dohodnuta v průběhu prací. Dále bude územní plán objednateli předán též v digitální formě ve formátu .pdf (textová část), .pdf (tabulková část), *.jpg (grafická část) a *.dgn (grafická část v MicroStation).

RÁMCOVÉ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU (ZPF)

Zábor pozemků určených k ZPF se uvažuje v dílčí změně 15.2.

BPEJ	výměra v m ²	Celkem
II. – 30810	16.375	19.376
IV. – 31941	3.001	

ZÁBOR POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCE LESA (PUPFL):

Zábor pozemků určených k plnění funkce lesa se neuvažuje.