

Akce : **H U S T O P E Ě Ć E**
ZMĚNA č. 8 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU
II. etapa (čistopis)

Evidenční číslo : 27 - 001 - 142

Pořizovatel : Městský úřad Hustopeče
odbor regionálního rozvoje

Zhotovitel: Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.

Jednatelé společnosti :

Ing. arch. Vladimír Klajmon
Ing. arch. Pavel Mackerle

Projektanti:
hlavní projektant: Ing. arch. Pavel Mackerle
urbanismus: Ing. arch. Dana Schwarzová
dopravní řešení: Ing. Blanka Ježková
vodní hospodářství: Ing. Pavel Veselý
energetika: Ing. Pavel Veselý
zábor ZPF, PUPFL: Mgr. Martin Novotný
ekologie: Mgr. Martin Novotný
digitalizace: Helena Brychtová

Brno, I. 2008

ZMĚNA č.8 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU H U S T O P E Ě Ě

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI		
Správní orgán, který změnu č. 7 vydal :	Zastupitelstvo města Hustopeče	Razítko :
Číslo jednací a datum vydání změny :		
Datum nabytí účinnosti změny :		
Pořizovatel :	Městský úřad Hustopeče odbor regionálního rozvoje	
Podpis :		
Jméno a příjmení :	RNDr. Leoš Vejpustek	
Funkce :	vedoucí odboru regionálního rozvoje	

Zhotovitel :	Urbanistické středisko Brno spol. s r.o.	Razítko:
Podpis :		
Jméno a příjmení :	Ing.arch. Pavel Mackerle	
Funkce :	hlavní projektant	

H U S T O P E Ě

ZMĚNA č. 8 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU

Seznam příloh :

I. ZMĚNA č. 8 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU HUSTOPEČE

A. TEXTOVÁ ČÁST

B. GRAFICKÁ ČÁST :

Výkres základního členění území..... 1:10000

Řešení dílčích změn je dokumentováno ve 3. výřezech z hlavního výkresu :

8.01 – změna využití plochy v místní části Hustopeče - farma

- z plochy pro výrobní účely Vz na plochu smíšenou Sov

1A. Hlavní výkres

Komplexní urbanistický návrh 1 : 5000

8.02 - změna využití částí ploch u ulice Bratislavské a Brněnské

- z ploch veřejné zeleně Zp na plochy pro dopravu (parkoviště) Dp

1A. Hlavní výkres

Komplexní urbanistický návrh 1 : 5000

8.03 – rozšíření zastavitelné plochy občanského vybavení (komerční aktivity) u Finančního úřadu

- změna z plochy krajinné zóny produkční na plochu pro komerční aktivity Ok

1A. Hlavní výkres

Komplexní urbanistický návrh 1 : 5000

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 8 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU HUSTOPEČE

A. TEXTOVÁ ČÁST

B. GRAFICKÁ ČÁST :

Koordinační výkres..... 1:10000

Výkres předpokládaných záborů půdy. 1:5000

III. REGISTRAČNÍ LIST

HUSTOPEČE

ZMĚNA č. 8 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU

A/ TEXTOVÁ ČÁST

Obsah:

1.	<u>VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ</u>	5
1.1.	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ ZMĚNY č.8, IDENTIFIKACE DÍLČÍCH ZMĚN.	5
2.	<u>KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE HODNOT</u>	
2.1.	ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY ROZVOJE SÍDLA.....	5
2.2.	OCHRANA A ROZVOJ PŘÍRODNÍCH, CIVILIZAČNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT ÚZEMÍ.....	5
3.	<u>URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ</u>	
3.1.	NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE.....	6
3.2.	VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	6
4.	<u>KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ</u>	
4.1.	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA.....	6
4.2.	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA.....	6
4.2.1.	Vodní hospodářství.....	6
4.2.2.	Energetika, spoje.....	7
5.	<u>KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY</u>	
5.1.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY.....	7
5.1.1.	Prostupnost krajiny.....	8
5.1.2.	Využití krajiny pro rekreaci.....	8
5.1.3.	Vymezení ploch pro dobývání nerostů.....	8
5.1.4.	Ochrana před povodněmi, protierozní opatření.....	8
5.2.	ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY.....	8
6.	<u>STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ</u>	
6.1.	PLOCHY ŘEŠENÉ ZMĚNOU č.8 A PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ.....	9
	8.01 – změna využití plochy v místní části Hustopeče – farma	9
	8.02 - změna využití částí ploch u ulice Bratislavské a Brněnské	9
	8.03 – rozšíření zastavitelné plochy občanského vybavení u Finančního úřadu	10
7.	<u>VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ</u>	10
8.	<u>ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI</u>	
	11

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Je respektováno vymezené zastavěné území města ze schváleného Územního plánu sídelního útvaru (dále ÚPNSÚ) Hustopeče a jeho schválených změn č. 1 - 7.

1.1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ ZMĚNY Č. 8 A IDENTIFIKACE DÍLČÍCH ZMĚN

Na základě požadavku města a schváleného zadání změny č.8 byly navrženy tyto dílčí změny :

Dílčí změna v jižní části města Hustopeče :

8.01 – změna využití plochy v místní části Hustopeče - farma

- z plochy pro výrobní účely Vz na plochu smíšenou Sov

Dílčí změna v centrální části města Hustopeče :

8.02 - změna využití částí ploch u ulice Bratislavské a Brněnské

- z ploch veřejné zeleně Zp na plochy pro dopravu (parkoviště) Dp

Dílčí změna v jihovýchodní části k.ú. Hustopeče :

8.03 – rozšíření zastavitelné plochy občanského vybavení u Finančního úřadu

- změna z plochy krajinné zóny produkční na plochu pro komerční aktivity Ok

Řešené území změny č. 8 se nachází na k.ú. Hustopeče a je vymezeno v rozsahu ploch dílčích změn a nejbližšího okolí, které bude dotčeno. Rozsah je vymezen v grafické části elaborátu, a to ve Výkresu základního členění území a ve výřezu z Hlavního výkresu schváleného ÚPNSÚ Hustopeče a jeho schválených změn č. 1 - 7.

Identifikace ploch řešených změnou č. 8:

Změna je označena číslem, které označuje celkové pořadí zpracovávané změny (8.00) a postupnou řadu dílčích změn (8.01 - 8.03). Označení je pro celý elaborát jednotné.

2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE HODNOT

2.1. ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY ROZVOJE SÍDLA

Demografické a sociální podmínky rozvoje:

- s ohledem na dlouhodobé trendy vývoje zůstanou beze změny. Řešení změny č. 8 nenavrhuje nové plochy bydlení, proto nedojde ke změně navrženého počtu obyvatel.

Hospodářsko ekonomické podmínky :

- v rámci změny č. 8 územního plánu je počítáno s rozšířením rozvojových ploch občanského vybavení (komerční služby u Finančního úřadu) a ploch smíšených (vinařské zařízení sloužící veřejnosti v prostoru farmy). Tyto změny jsou v souladu se záměrem města o podpoře aktivit a zařízení cestovního a turistického ruchu.

2.2. OCHRANA A ROZVOJ PŘÍRODNÍCH, CIVILIZAČNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT ÚZEMÍ

Ochrana přírodních hodnot území :

- v řešeném území změny č. 8 se nenachází žádná chráněná území přírody a Nature 2000
- je nutno respektovat krajinný ráz a krajinářské hodnoty, zejména u lokality 8.03 (komerční služby u Finančního úřadu).

Ochrana civilizačních a kulturních hodnot území :

- město Hustopeče jako urbanistický celek není památkově chráněným územím, je však třeba zachovat identitu sídla z dálkových pohledů. Z tohoto důvodu je nutno respektovat současnou hladinu zástavby a regulativy ochrany obrazu města a krajiny stanovené schválenými změnami č.2 ÚPNSÚ.
- v blízkosti lokality 8.03 (komerční aktivity) se nachází chráněná kulturní památka Homolí kopec č. rejstříku 30670/7-1330, pro využití území lokality je třeba respektovat podmínky z hlediska památkové péče a ochrany krajinného rázu
- řešené území změny č. 8 se nachází v oblasti s možnými archeologickými nálezy, je proto třeba respektovat zákon č. 20/1987 a umožnit případný záchranný archeologický výzkum v souladu s ustanoveními zákona č. 20/1987 Sb., zejména § 22 odst.2.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

3.1. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Celková urbanistická koncepce schváleného Územního plánu sídelního útvaru Hustopeče zůstává beze změny.

Předmětem řešení změny č. 8 ÚPNSÚ Hustopeče je návrh rozšíření rozvojových ploch pro občanské vybavení, smíšených ploch a dopravních ploch.

3.2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Plochy řešené změnami 8.01 (farma) a 8.02 (parkoviště v centru) se nachází v zastavěném území města. Plocha změny 8.03 (komerční služby u Finančního úřadu) je definována jako zastavitelné území.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ

4.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Silniční doprava:

Nadřazený a základní komunikační systém dle schváleného ÚPNSÚ Hustopeč a jeho změn č. 1 - 7 zůstává nezměněn.

Dopravní plochy a zařízení budou doplněny o návrh parkovišť v centru města – řešených změnou 8.02.

Odstavné a parkovací plochy budou řešeny v rámci nově zřízených areálů.

Napojení nových lokalit na místní komunikace bude řešeno v podrobné dokumentaci.

4.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

4.2.1. Vodní hospodářství

Zásobování vodou, odkanalizování

Koncepce zásobování vodou zůstává nezměněna dle schváleného ÚPNSÚ Hustopeče a jeho změn č. 1 – 7.

Lokalita 8.01 (farma) je zásobována vodou přípojkou napojenou na vodovodní síť města.

Odpadní vody z lokality 8.01 budou řešeny v I.etapě lokálně, v další etapě lze napojit na odkanalizování této části města (dle schváleného územního plánu)

Lokalita 8.02 (parkoviště v centru) nevyžaduje zásobování vodou. Jedná se o změnu stávající veřejné zeleně na zpevněné plochy parkovišť, pod kterými se nachází stávající vodovodní řady a kanalizační stoky včetně přípojek, dále je počítáno s realizací nové kanalizační stoky. Při zpracování podrobné dokumentace parkovacích ploch je třeba uvedené sítě respektovat a umožnit přístup za účelem oprav, údržby a nové výstavby těchto sítí.

Lokalita 8.03 (komerční služby u Finančního úřadu) bude napojena na navrhované vodovodní řady a kanalizaci města. V I. etapě je možno zásobování vodou a odkanalizování řešit individuálně (studny, jímky).

Bilance potřeby vody bude řešena podrobnou dokumentací jednotlivých lokalit.

4.2.2. Energetika, spoje

Zásobování elektrickou energií

Koncepce zásobování města el. energií dle schváleného ÚPNSÚ Hustopeče a jeho změn č. 1 – 7 zůstává nezměněna.

Vyhodnocení výkonové bilance pro lokality navrhované změnou č. 8:

- lokalita 8.01 plocha pro komerční aktivity (vinařství) – Hustopeče farma
předpokládaný odběr – cca 15 kW, zásobování bude řešeno napojením na stávající síť nn

- lokalita 8.02 dopravní plochy (parkoviště) ve středu města
není předpokládán odběr

- lokalita 8.03 rozšíření ploch pro komerční aktivity (ubytování) u Finančního úřadu
předpokládaný odběr – cca 10 kW, zásobování bude řešeno v rámci areálu (dle změny č. 7)

Zásobování plynem

Koncepce zásobování města plynem dle schváleného ÚPNSÚ Hustopeče zůstává nezměněna.

U lokalit komerčních aktivit 8.01 a 8.03 se předpokládá napojení na stávající STL plynovodní síť. Plochy dopravy 8.02 nevyžadují plynofikaci.

Spoje a zařízení spojů

Změna č. 8 respektuje stávající trasy sdělovacích kabelů.
Nová zařízení spojů nejsou navrhována.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

5.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny zůstává zachována dle schváleného ÚPNSÚ Hustopeče a jeho změn č. 1 – 7.

Změnou 8.03 je navržena změna krajinné zóny produkční na plochu zastavitelnou pro využití území na plochu občanského vybavení.

5.1.1. Prostupnost krajiny

Změnou č. 8 ÚPNSÚ Hustopeče zůstává zachována prostupnost krajiny dle schváleného územního plánu.

5.1.2. Využití krajiny pro rekreaci

Stávající využití krajiny pro rekreaci zůstává zachováno.

5.1.3. Vymezení ploch pro dobývání nerostů

Řešené území změny č. 8 územního plánu sídelního útvaru Hustopeč se nachází v průzkumném území Moravských naftových dolů, kde nelze vyloučit provádění průzkumných prací, nejsou však uplatněny žádné námítky vůči realizaci změny č. 8.

V k.ú. Hustopeče je evidováno výhradní ložisko cihlářské suroviny Hustopeče 2 – ev.č. ložiska 3 137500, které však nezasahuje do řešeného území změny č. 8.

5.1.4. Ochrana před povodněmi, protierozní opatření

Ochrana proti záplavám a přívalovým vodám:

V k.ú. Hustopeče je stanoveno záplavové území vodního toku Štinkovky, které nezasahuje do území řešeného změnou č. 8.

Ochrana proti přívalovým dešťovým vodám:

Lokality 8.01 a 8.03 se nachází v prostoru možného ohrožení přívalovými vodami, je třeba počítat v rámci areálů se zachycením extravilánových vod a s jejich využitím nebo odvedením do vodotečí, případně poldrů. Problematika bude řešena následnou podrobnou dokumentací.

Protierozní opatření nejsou změnou č. 8 navrženy.

5.2. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Řešená změna č. 8 respektuje navržený územní systémem ekologické stability dle schválené změny č. 2 ÚPNSÚ Hustopeče.

6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V rozsahu ploch navržené změny č. 8 je určen převažující účel využití (hlavní využití), přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněčně přípustné využití těchto ploch a jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (výškové regulace zástavby). Dále jsou stanoveny limity využití území a vliv na životní prostředí.

6.1. PLOCHY ŘEŠENÉ ZMĚNOU č. 8 A PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ

8.01 – změna využití plochy v místní části Hustopeče - farma

- z plochy pro výrobní účely Vz na plochu smíšenou Sov

A) Identifikace, záměr využití:

Lokalita se nachází na jihovýchodním okraji Hustopeč, v části města situovanou za dálnicí u silnice na Horní Bojanovice. Jedná se o současně zastavěné území města, kde se nachází objekty již nevyužívané pro výrobu. Předpokládá se využití pro vinařské účely.

B) Návrh zásad využití území:

Využití plochy ve schváleném územním plánu:

- stávající plocha výroby
- funkční typ: Vz – areály zemědělské výroby a služeb

Navržená změna využití plochy:

- smíšená plocha
- funkční typ: Sov – zařízení občanského vybavení, výroby a skladů

C) Podmínky pro využití lokality 8.01:

Funkční regulativy:

Hlavní využití : smíšené využití pro občanské vybavení, výrobu a sklady

- přípustné činnosti: zařízení občanského vybavení (maloobchod, veřejné stravování, ubytování, administrativa a pod.), zařízení rekreace a sportu (vinné sklepy, zájmová rekreační zařízení apod.), drobná výroba a výrobní služby, technické vybavení, dopravní zařízení (parkoviště, garáže), veřejná zeleň
- bydlení je podmíněně přípustné při splnění podmínky zachování takového stupně pohody bydlení, který umožní vzájemnou koexistenci různých funkcí využití území (posouzení místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví), stávající využití území pro bydlení zůstane zachováno, nově bude možno zřídit funkci bydlení pouze v ojedinělých případech (bydlení majitelů a správců zařízení)

Prostorové podmínky :

- nová výstavba musí respektovat prostorové a objemové měřítko stávající zástavby a nesmí vytvářet dominanty
- z hlediska ochrany krajinného rázu je přípustná výstavba objektů do 2. nadzemních podlaží

Limity využití území :

- respektovat bezpečnostní (40m) pásmo VTL plynovodu, který prochází severovýchodně od lokality

8.02 - změna využití částí ploch u ulice Bratislavské a Brněnské

- z ploch veřejné zeleně Zp na plochy pro dopravu (parkoviště) Dp

A) Identifikace, záměr:

Plochy pro parkoviště (označené 8.02 a,b,c) jsou situovány u podniku Worthington Cylinders a.s. u ulice Bratislavské a Brněnské v blízkosti centra města. V současné době je řešené území užíváno jako veřejná zeleň a uliční prostory v zastavěném území města. Vzhledem k nedostatku odstavných a parkovacích míst v této části města je uvažováno s jejich vymezením v uvedených lokalitách.

B) Návrh zásad využití území:

Využití plochy ve schváleném územním plánu:

plochy veřejné zeleně, uliční prostory, místní komunikace
funkční typ : Zp – parková zeleň

Změna využití plochy:
návrh ploch pro dopravu
funkční typ : Dp - parkoviště

C) Podmínky pro využití lokality 8.02:

Hlavní využití : dopravní plochy

- zařízení pro dopravu a technickou vybavenost lze umístit ve všech ostatních plochách, ve kterých se stavby tohoto druhu přípouštějí a slouží pro bezprostřední obsluhu území aniž by narušovaly jeho prostředí nad přípustnou mírou. Přípustné a obvyklé jsou činnosti, děje a zařízení technické povahy.

D) Limity využití území :

- respektovat ochranná pásma inženýrských sítí, které prochází řešeným územím

8.03 – rozšíření zastavitelné plochy občanského vybavení u Finančního úřadu

- změna z plochy krajinné zóny produkční na plochu pro komerční aktivity Ok

A) Identifikace, záměr:

Plocha se nachází v jižní části Hustopečí u místní komunikace vedoucí na Kozí vrch. Jde o rozšíření rozvojové plochy řešené změnou č. 7.02, předpokládá se zde situování komerčních aktivit a ubytování. Pozemek bude rozšířen o plochu cca 0,25 ha směrem západním. Území je užíváno jako orná půda mimo zastavěné území města.

B) Návrh zásad využití území:

Využití plochy ve schváleném územním plánu:

krajinná zóna produkční
funkční typ : Po – orná půda

Změna využití plochy:

rozvojová zastavitelná plocha občanského vybavení

funkční typ : Ok – komerční aktivity, v přilehlé části návrhové plochy občanského vybavení č. 6 a 7.02 je změněn funkční typ Od – zařízení distribuce a služeb na Ok - komerční aktivity

C) Podmínky pro využití lokality 8.03:

Podmínky využití území:

Hlavní využití : občanské vybavení

- přípustné využití území je pro komerční aktivity (včetně ubytování) distribuci a služby
- podmíněčně přípustné jsou menší kapacity bydlení (majitelů nebo obsluhy zařízení), menší nezávadná výrobní zařízení, popř. nezbytné technické vybavení a menší kapacity dopravních zařízení (garáže)
- nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které nadměrně narušují životní prostředí

Prostorové podmínky:

- z hlediska ochrany krajinného rázu je přípustná výstavba objektů do 2. nadzemních podlaží + podkroví

Limity využití území :

- na jihozápadním okraji lokality prochází nadzemní vedení el.energie vn s ochranným pásmem (10m), které musí být respektováno

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ

Zůstává v platnosti schválený ÚPNSÚ Hustopeče a změny č.1 - 7.

V důsledku řešení změny č. 8 nedojde k zařazení nových veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací do schváleného seznamu.

8. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

I. NÁVRH ZMĚNY č. 8 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU HUSTOPEČE

A. TEXTOVÁ ČÁST..... 11 listů

B. GRAFICKÁ ČÁST :

Výkres základního členění území..... 1:10000

Řešení dílčích změn je dokumentováno ve výřezech z hlavního výkresu:

Dílčí změna 8.01

1A. Hlavní výkres - Komplexní urbanistický návrh..... 1 : 5000

Dílčí změna 8.02

1A. Hlavní výkres - Komplexní urbanistický návrh..... 1 : 5000

Dílčí změna 8.03

1A. Hlavní výkres - Komplexní urbanistický návrh..... 1 : 5000

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 8 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU HUSTOPEČE

A. TEXTOVÁ ČÁST..... 6 listů

B. GRAFICKÁ ČÁST :

Koordinační výkres..... 1:10000

Výkres předpokládaných záborů půdy..... 1:5000

III. REGISTRAČNÍ LIST..... 1 list

H U S T O P E Ć E

ZMĚNA č. 8 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU

B/ GRAFICKÁ ČÁST

Výkres základního členění území..... 1:10000

Řešení dílčích změn je dokumentováno ve 3. výřezech z hlavního výkresu :

8.01 – změna využití plochy v místní části Hustopeče - farma

- z plochy pro výrobní účely Vz na plochu smíšenou Sov

1A. Hlavní výkres

Komplexní urbanistický návrh..... 1 : 5000

8.02 - změna využití částí ploch u ulice Bratislavské a Brněnské

- z ploch veřejné zeleně Zp na plochy pro dopravu (parkoviště) Dp

1A. Hlavní výkres

Komplexní urbanistický návrh..... 1 : 5000

8.03 – rozšíření zastavitelné plochy občanského vybavení (komerční aktivity) u Finančního úřadu

- změna z plochy krajinné zóny produkční na plochu pro komerční aktivity Ok

1A. Hlavní výkres

Komplexní urbanistický návrh..... 1 : 5000

Legenda hlavního výkresu

H U S T O P E Ě

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 8 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU

A/ TEXTOVÁ ČÁST

1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Důvody pro pořízení změny územního plánu

Město Hustopeče má zpracovaný územní plán sídelního útvaru (ÚPNSÚ), který byl schválen dne 7.12.1995. Změna č. 2, která řešila celé katastrální území města byla schválena dne 11.1.2001. Jsou zpracovány a schváleny změny č.1, 3, 4, 5, 6, 7.

Zastupitelstvo města rozhodlo o zpracování změny č. 8 územního plánu v území sídla, kde není současné nebo zamýšlené využití ploch v souladu se schváleným územním plánem.

Cíle, které má změna územního plánu splnit:

- doplnění návrhu funkčního využití území o nové rozvojové plochy pro občanské vybavení, smíšené plochy a dopravní plochy
- prověření způsobu napojení nových rozvojových ploch na veřejnou infrastrukturu
- stanovení a upřesnění podmínek pro využití ploch řešených změnou územního plánu

Na základě požadavku města a schváleného zadání byly navrženy tyto dílčí změny č. 8 územního plánu sídelního útvaru Hustopeče :

8.01 – změna využití plochy v místní části Hustopeče - farma

- z plochy pro výrobní účely Vz na plochu smíšenou Sov

8.02 - změna využití částí ploch u ulice Bratislavské a Brněnské

- z ploch veřejné zeleně Zp na plochy pro dopravu (parkoviště) Dp

8.03 – rozšíření zastavitelné plochy občanského vybavení u Finančního úřadu

- změna z plochy krajinné zóny produkční na plochu pro komerční aktivity Ok

Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Posouzení vlivu řešené změny č. 8 ÚPNSÚ na širší vztahy zahrnuje problematiku začlenění nových lokalit do systému osídlení, jejich vazby na veřejnou infrastrukturu místního nebo nadmístního významu a na územní systémy ekologické stability.

Řešené území změny č. 8 se nachází na katastrálním územím Hustopeč. Dílčí změny 8.01 (smíšené plochy – farma Hustopeče) a 8.02 (plochy dopravy ve středu města) se nacházejí v zastavěném území města a budou začleněny do jeho organismu, včetně vazeb na veřejnou infrastrukturu sídla.

Lokalita č. 8.03 (komerční aktivity u Finančního úřadu) je situována v jihozápadní části k.ú. Hustopeče a navazuje na zastavěné a zastavitelné území města, včetně jeho infrastruktury.

Nadmístní systém ekologické stability není změnou č. 8 dotčen.

Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Území města Hustopeče náleží do oblasti řešené Územním plánem velkého územního celku Břeclavsko, který byl schválen v r.2006. Návrh změny č. 8 ÚPNSÚ Hustopeče je v souladu s touto dokumentací.

2. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Změna č. 8 je zpracována na základě „Zadání pro zpracování změny č. 8 územního plánu sídelního útvaru Hustopeče, které bylo schváleno zastupitelstvem města.

Změna č. 8 územního plánu respektuje schválené zadání včetně připomínek, které byly vzneseny ze strany dotčených orgánů státní správy, organizací a veřejnosti.

3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Město Hustopeče má schválený územní plán sídelního útvaru (r.1995) a schválené změny ÚPNSÚ č.1 – 7, které stanovily závazné směry rozvoje.

Změna č. 8 navrhuje pouze drobné úpravy využití současně zastavěného území města (změna veřejné zeleně na parkoviště, změna výroby na plochu pro komerční aktivity – vinařství) a rozšíření již navržených ploch pro ubytování a služby.

Pro rozvoj zařízení sloužících rozvoji cestovního ruchu nejsou ve schváleném územním plánu vymezeny žádné rozvojové plochy. Z tohoto hlediska se jeví nové využití lokalit 8.01 (farma - Hustopeče, vinařství) a 8.03 (rozšíření komerčních aktivit pro ubytování) jako pozitivní záměr, zejména s ohledem na rozvíjející se turistiku v městě Hustopeče a v jeho okolí.

Návrh dopravních ploch (změna 8.02) ve středu města řeší nedostatek parkovacích a odstavných ploch v této části města.

4. INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno. Dle vyjádření dotčeného orgánu – Krajského úřadu JM kraje, odboru životního prostředí – nebude mít změna č. 8 vliv na žádnou z lokalit, které jsou součástí navržené soustavy evropsky významných lokalit Natura 2000, ani ptačích chráněných oblastí a na základě výsledků projednání zadání nepodléhá posouzení z hlediska vlivu na životní prostředí.

5. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

5.1. VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond bylo provedeno ve smyslu zákona ČNR č.334/1992 Sb., vyhlášky č.13 Ministerstva životního prostředí ze dne 29. 12 1993, kterou se upravují podrobnosti ochrany půdního fondu ve znění zákona České národní rady č.10/93 Sb., přílohy 3 této vyhlášky a zákona č.98/1999 Sb.

Předmět řešení změny č. 8 a základní členění předpokládaných záborů zemědělské půdy:
Změna č. 8 územního plánu sídelního útvaru Hustopeče sestává z těchto dílčích změn:

8.01 – změna využití plochy v místní části Hustopeče – farma - z plochy pro výrobní účely Vz na plochu smíšenou Sov

- nedojde k záboru ZPF, lokalita je zastavěnou plochou v současně zastavěném území města

8.02 - změna využití částí ploch u ulice Bratislavské a Brněnské - z ploch veřejné zeleně Zp na plochy pro dopravu (parkoviště) Dp

- nedojde k záboru ZPF, lokality se nachází na ostatních plochách v zastavěném území města

8.03 – rozšíření zastavitelné plochy občanského vybavení u Finančního úřadu - změna z plochy krajinné zóny produkční na plochu pro komerční aktivity Ok

- dojde k záboru ZPF

Dosavadní využití ploch zemědělské a nezemědělské půdy v řešeném území

Jedná se o ornou půdu navazující na jižní část zastavěného území města (lokalita 8.03) a plochy na nezemědělské půdě v k.ú. Hustopeče (8.01 a 8.02).

Důsledky navrhovaného řešení na uspořádání ploch ZPF, kterým by měla být s ohledem na §2 zákona č. 14/92 Sb. co nejméně narušena krajina a její funkce :

Změna č. 8.03 přímo navazuje na zastavěné území města a vyplňuje tak proluku vzniklou v transformačním a rozvojovém území na jihozápadním okraji zastavěného území.

Ovlivnění hydrologických a odtokových poměrů a stávajících melioračních zařízení v území:

V řešení změny dojde k lokální změně hydrologických a odtokových poměrů zastavěným nezpevněným ploch zemědělské půdy. Ty je nutno řešit v podrobnější dokumentací.

Meliorační zařízení nebudou změnou č.8 dotčena.

Síť zemědělských komunikací :

Nebude narušena. Přístupová cesta v lokalitě 8.03 bude zachována jako přístup k zemědělským pozemkům.

Návrhy funkčního využití území s ohledem na erozní ohrožení :

Navržené zastavitelné plochy nezvyšují riziko vodní eroze.

Kvalita zemědělské půdy dle BPEJ a tříd ochrany :

Třída ochrany zemědělské půdy je v území vysoká. Navrhovaný zábor 0,20 ha orné půdy ve třídě ochrany II. je zanedbatelný.

Investice do půdy

Změna č.8 nezasahuje do ploch zemědělské půdy s realizovaným odvodněním, nebo závlahami.

Opatření k zajištění ekologické stability

Vymezení místního územního systému ekologické stability (ÚSES) je změnou č. 8 respektováno.

ODŮVODNĚNÍ ZÁBORU ZPF

Schválená územně plánovací dokumentace a využití dosud vymezeného zastavitelného území

Rozvojové lokality občanského vybavení pro komerční aktivity vymezené ve schváleném územním plánu a jeho změnách jsou určeny pro výrobní služby a drobnou výrobu a jsou z části již využité (plochy u Agrotecu).

Zdůvodnění návrhu lokalit změny č. 8 vzhledem k záboru ZPF, zvláště ve třídách ochrany I. a II.:

8.03 - Návrh plochy pro občanské vybavení u Finančního úřadu

Je navržen zábor cca 0,20 ha orné půdy v II. třídě ochrany ZPF a 0,05 ha v V. třídě, v návaznosti na lokalitu 7.02 řešenou změnou č. 7. Plocha bude sloužit komerčním aktivitám (ubytování, distribuce a pod) sloužícím cestovnímu ruchu. Jedná se o doplnění rozvojové plochy pro občanské vybavení, která je ze tří stran obklopena zastavěným územím města a využítí již vybudovaných inženýrských sítí.

Tabelární vyhodnocení záboru ZPF změny č. 8 ÚPNSÚ HUSTOPEČE:

Číslo lokality	Navrhované funkční využití lokality	Katastrální území	Úhrnná výměra lokality v ha			Výměra zemědělské půdy v lokalitě dle kultur v ha				Výměra nezem. ploch	Kvalita půd v lokalitě		
			Celkem	zastavěné území		Druh pozemku	Celkem	zastavěné území			BPEJ	třída ochrany ZPF	výměra dle BPEJ v ha
				v	mimo			v	mimo				
8.03	občanské vybavení	Hustopeče	0,25	0	0,25	orná půda	0,25	0	0,25	0	0.01.10 0.40.77	II. V.	0,20 0,05

Pozn.: lokality 8.01 a 8.02 se nachází v zastavěném území města, na ostatních plochách – nejsou tedy záboru ZPF

9.2. ZÁBOR POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Změna č. 8 územního plánu sídelního útvaru Hustopeče nenavrhuje plochy, které kladou nároky na zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa.

H U S T O P E Ě

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 8 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU

B/ GRAFICKÁ ČÁST

Koordinální výkres..... 1:10 000

Legenda koordinálního výkresu

Výkres předpokládaných záborů půdy..... 1:5000

Registrační list
územního plánu nebo jeho změny

Název : **ZMĚNA č. 8 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU HUSTOPEČE**

Řešené území (seznam dotčených katastrálních území): katastrální území města Hustopeče

Číslo (kód) ÚPD:

Pořizovatel: Městský úřad Hustopeče, odbor regionálního rozvoje

Vydávající orgán: Zastupitelstvo města Hustopeče

Zhotovitel: Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.
IČO 188 244 63

Projektant: Ing. arch. Pavel Mackerle
číslo autorizace 00243

Etapy	Akce	Datum	Poznámka
Zahájení prací	schválení pořízení		<i>Usnesení</i>
Zadání	zahájení projednání		
	schválení		<i>Usnesení</i>
Koncept řešení	zahájení projednání	-	
Pokyny pro zpracování návrhu	schválení		<i>Usnesení</i>
Návrh	zahájení projednání		
	stanovisko krajského úřadu		
	vydání		<i>Opatření obecné povahy</i>
	nabytí účinnosti		
Zpráva o uplatňování územního plánu	schválení		<i>Usnesení</i>
Ukončení platnosti	ke dni		<i>Opatření obecné povahy</i>

Použitá technologie zpracování: digitální

Měřítko hlavního výkresu: 1 : 5000

Dokumentace je přístupná na webové adrese:

Záznam proveden dne:..

Zaznamenal:.....

telefon:.....

e-mail:.....

Pozn.:

Příloha k registračnímu listu obsahující Seznam vymezených zastavitelných ploch nad 10 ha, není doložena neboť navrhované plochy nedosahují této výměry.