

MĚSTSKÝ ÚŘAD HUSTOPEČE

Dukelské nám. 2/2, 693 01 Hustopeče

ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Datum: 12.06.2025

Č. j. OUP/11060/25/440/4

Usnesení: Zastupitelstvo města Hustopeče č. 7/XXII/25

Zpracovala: Ing. arch. Lydie Filipová

Zadání Změny č. 8 územního plánu Hustopeče

Změna č. 8 územního plánu Hustopeče (dále i jen „změna č. 8 ÚP Hustopeče“) je pořizována dle § 109 odst. 1 písm. e) a dalších ustanovení zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění (dále i jen „vyhláška“). Změna č. 8 ÚP Hustopeče je pořizována na základě podnětu osob, které mají vlastnická práva k pozemkům na území města Hustopeče. Zadání změny č. 8 ÚP Hustopeče je zpracováno podle § 9 odst. 5 vyhlášky a její přílohy č. 6.

Podnět podaly dne 05.05.2025 společnost CTP XV, spol. s r.o., IČ 068 73 057, CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec a společnost Mediastat Holding, a. s., IČ 051 39 830, Výtvarná 1023/4, Ruzyně, 161 00 Praha 6, obě zastoupené společnostmi CTP Invest, spol. s r. o., IČ 261 66 453, CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec (dále i jen „navrhovatelky“).

Obsah:

a) Vymezení řešeného území

b) Obsah navrhované změny

c) Účel navrhované změny

d) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území

e) Další požadavky

Ad a)

Předmětem návrhu je změna Územního plánu Hustopeče, v úplném znění po změně č. 6, jak je účinný od 11.07.2024. Návrh se týká změny vymezení využití ploch na pozemcích v katastrálním území Hustopeče u Brna parc. č. 4536/50 ve vlastnictví CTP XV a pozemků č. 4536/46 a 4536/47 ve vlastnictví Mediastat Holding.

Ad b)

Ve Změně č. 8 ÚP Hustopeče bude část plochy stabilizované AU/ zemědělská všeobecná – změněna na plochu návrhovou HU/smíšená výrobní všeobecná. Část plochy návrhové Z.66/VL.(3)/výroba lehká – bude změněna na plochu návrhovou HU/smíšená výrobní všeobecná. Index výšky zástavby 3 zůstane nezměněn. Část plochy návrhové Z.60/VL.(4)/výroba lehká – bude změněna rovněž na plochu návrhovou HU/smíšená výrobní všeobecná. Index výšky zástavby 4 zůstane zachován. Dále je navrhována změna

prostorových regulativů v nových plochách HU/smíšená výrobní všeobecná – tak, že koeficient zeleně bude 0,2. Návrhová plocha K.75/ZO/zeleň ochranná a izolační – bude rozšířena i na pozemky p. č. 4536/47 a p. č. 4536/50. Do ÚP Hustopeče se navrhuje zavedení nové návrhové plochy HU/smíšená výrobní všeobecná. Plochy HU/smíšené výrobní všeobecné – se podle § 24 vyhlášky samostatně vymezují v případech, kdy je účelné zajistit smíšené využití území, zahrnující zejména lehkou a drobnou výrobu, skladování a občanské vybavení. Plocha HU/smíšená výrobní v ÚP Hustopeče bude obsahovat pozemky staveb a zařízení lehké a drobné výroby, skladování, obchodu a služeb.

Návrhová plocha Z51/DS/doprava silniční a vymezení veřejně prospěšných staveb VT.2/veřejný vodovod a VT.51/kabelové elektrické vedení vysokého napětí nebudou měněny.

Ad c)

Zájmová lokalita je součástí rozvojové industriální plochy vymezené stávajícím územním plánem. Navrhovaná změna umožní efektivnější využití potenciálu stavebních pozemků a výrazně přispěje k možnosti lepšího hmotového řešení budoucích záměrů. Tímto vznikne urbanisticky ucelená oblast, určená primárně pro industriální výstavbu, která podpoří vznik nových pracovních příležitostí pro občany města Hustopeče a blízkého okolí. Změnou dojde mimo jiné k minimalizaci vzniku zbytkových ploch v kontextu ZPF. Navrhovaná změna přinese do industriální lokality, vymezené stávajícím územním plánem, možnost vytvoření kompaktního areálu, kde je kladen důraz na sjednocené architektonické pojetí navržených objektů, řešení dopravní situace a vybudování technické infrastruktury (např. chodník při ulici Brněnská). V lokalitě vzniknou nejen objekty pro výrobu a skladování, ale také relaxační zóny, zelené plochy a opatření vracející vodu zpět do krajiny. Zvolené hmotové řešení a rozmístění objektů v plánovaném areálu pozitivně ovlivní šíření prašnosti a hlučnosti z tělesa dálnice D2. Změna územního plánu je klíčová k realizaci projektu CTParku Hustopeče, dle nastavených standardů společnosti, které přinesou nejen nová kvalitní pracovní místa, ale také ucelené urbanistické řešení dané lokality. Návrhem změny nedojde k narušení principů udržitelného rozvoje území. Plánovaný záměr zohledňuje klíčové principy udržitelnosti (např. návrat vody zpět do krajiny, používání recyklovaných materiálů k výstavbě, podpora alternativní dopravy atd.) a snaží se být co nejvíce šetrný životnímu prostředí při dodržení podmínek rozvoje města Hustopeče. Záměry realizované společností CTP prochází přísným procesem certifikace BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method). Jedná se o standard postupů v oblasti navrhování budov s důrazem na trvalou udržitelnost, který se stal praktickým měřítkem k popisu vlivu budovy na životní prostředí. Hodnocení BREEAM používá výkonnostní měřítka, která jsou stanovena podle zavedených kritérií. Hodnocení se týká specifikace budovy, jejího designu, konstrukce a užívání. Použitá měřítka reprezentují širokou škálu kritérií a kategorií od energie po ekologii. Zahrnují aspekty týkající se užívání energie a vody, vnitřního prostředí (zdraví a kvalita života), znečištění, dopravy, materiálů, odpadu, ekologie a řídicích procesů.

Ad d)

Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územně plánovací dokumentace, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast: Stanovisko bylo vydáno KÚ JMK dne 27.03.2025 pod č. j. JMK 48190/2025 ožp/Dah. Hodnocená koncepce nemůže mít významný vliv na území NATURA 2000. Stanovisko příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územně plánovací dokumentace, ve kterém se i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene a) uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, popřípadě stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí: Stanovisko bylo vydáno KÚ JMK dne 27.03.2025 pod č. j. JMK 48190/2025 ožp/Dah. Hodnocená koncepce není předmětem posuzování ve smyslu ustanovení § 10a o posuzování vlivů na životní prostředí. Vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území se nepožaduje.

Ad e)

Změna č. 8 ÚP Hustopeče se dle § 108 stavebního zákona zpracuje a vydá v rozsahu měněných částí územního plánu. Bude aktualizováno zastavěné území. Dokumentace bude zpracována a odevzdána v digitální podobě, v jednotném standardu územního plánu. Součástí odůvodnění územně plánovací dokumentace je doklad z elektronického kontrolního nástroje prokazující soulad datové části územně plánovací dokumentace s jednotným standardem. Dokumentace se opatří tabulkou pro záznam o účinnosti dle § 105 stavebního zákona. Požadavky na uspořádání a označení složek a souborů a na výměnný formát předávaných dat územního plánu jsou stanoveny v příloze č. 14 k vyhlášce č. 157/2024 Sb.

Kromě digitální podoby, odevzdané na 2 x CD, bude Změna č. 8 ÚP Hustopeče zpracována v tištěné podobě: 1 x Změna č. 8 ÚP Hustopeče.

Výroková část

- I.A Textová část ve formě opatření obecné povahy
- I.B Grafická část
 - Výkres základního členění území 1 : 5 000
 - Hlavní výkres 1 : 5 000
 - Hlavní výkres – veřejná dopravní a technická infrastruktura 1: 5 000
 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací : 5 000

Odůvodnění

- II.A Textová část včetně textu s vyznačením změn. Součástí je i posouzení s jednotným standardem.
- II.B Grafická část
 - Koordinační výkres 1 : 5 000
 - Výkres širších vztahů 1 : 50 000
 - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

Požadavky na strukturu a obsah úplného znění ÚP Hustopeče po změně č. 8

Kromě digitální podoby, odevzdané na 2 x CD, bude úplné znění ÚP Hustopeče po Změně č. 8 zpracováno v tištěné podobě 1 x.

Výroková část

- I.A Textová část
- I.B Grafická část
 - Výkres základního členění území 1 : 5 000
 - Hlavní výkres 1 : 5 000
 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

Odůvodnění

- II.A Textová část. Součástí je i posouzení s jednotným standardem.
- II.B Grafická část
 - Výkres širších vztahů 1 : 50 000