

ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU STRACHOTÍN

ZADÁNÍ

Pořizovatel:

Městský úřad Hustopeče, odbor územního plánování, Dukelské nám. 2/2, 693 01 Hustopeče

Oprávněná osoba pořizovatele: Ing. arch. Marcela Horová

Určený zastupitel:

Jaroslava Mikáčová, starostka

Schváleno dne 16.07.2026 usnesením č. 64/26/Z05

červenec 2026

Změna č. 2 územního plánu Strachotín (dále jen „ÚP Strachotín“) je pořizována dle § 109 odst. 1 písm. e) a dalších ustanovení zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění (dále jen „vyhláška“).

Změna č. 2 ÚP Strachotín je pořizována na základě podnětu právnické osoby, která má vlastnická práva k pozemkům na území obce Strachotín. Zadání změny č. 2 ÚP Strachotín je zpracováno podle § 9 odst. 5 vyhlášky a její přílohy č. 6.

Podnět podala dne 7.11.2025 společnost PŘEMYSL VESELÝ stavební a inženýrská činnost s.r.o., IČO 25342100, se sídlem Pražákova 1000/60, 619 00 Brno – Štýřice, zastoupená na základě plné moci společností Projekt1980 s.r.o., IČO 03203298, se sídlem Viniční 3067/240, 615 00 Brno – Židenice.

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

a) Vymezení řešeného území

Změna se týká pozemků parc. č. 654/19–24, 654/66 v k. ú. Strachotín, které leží v ploše označené v platném ÚP Strachotín – úplné znění po změně č. 1 (účinnost od 08.04.2025) jako plocha RX 7b – rekreace jiná. Předmětné pozemky jsou ve vlastnictví společnosti PŘEMYSL VESELÝ stavební a inženýrská činnost s.r.o.

Řešené území se nachází v lokalitě navazující na stávající zastavitelné plochy rekreace a bydlení, v území s již realizovanou technickou a dopravní infrastrukturou.

b) Obsah navrhované změny

Předmětem změny je úprava podmínek pro využití návrhové plochy rekreace Z.7b RX tak, aby bylo možné v předmětné ploše provádět stavební činnost za podmínky, že

„do doby provedení definitivní sanace svahu bude zpracován hydrogeologický průzkum jako součást projektové dokumentace staveb“.

c) Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Účelem navrhované změny je obnovení možnosti využití předmětných pozemků pro rekreační výstavbu při zachování podmínek, které byly pro danou plochu stanoveny v ÚP Strachotín před změnou č. 1.

Změna reaguje na skutečnost, že:

- v území již byla realizována technická infrastruktura a dopravní napojení,
- dotčené pozemky se nacházejí ve shodných urbanistických a geologických podmínkách jako okolní zastavitelné plochy,
- původní územní plán umožňoval výstavbu při splnění podmínky hydrogeologického posouzení,
- navrhované řešení umožní účelné využití území při zachování požadavků na ochranu stability svahu a bezpečnost výstavby.

Účelem změny je současně vytvoření jednoznačných podmínek pro rozhodování v území a uvedení funkčního využití ploch do souladu s jejich faktickým stavem a připraveností k zástavbě.

d) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

Stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, k navrhovanému obsahu změny ÚP Strachotín ve smyslu § 109 odst. 3 stavebního zákona bylo vydáno dne 21.05.2026 (JMK

75335/2026, S-JMK 62517/2026 OŽP/Dah). V tomto stanovisku orgán ochrany přírody příslušný podle § 77a odst. 4 písm. o) zákona o ochraně přírody a krajiny uvedl, že navrhovaný obsah změny územního plánu Strachotín nemůže mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. OŽP jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný dle § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí na základě posouzení podle kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí neuplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů navrhované změny územního plánu Strachotín na životní prostředí.

e) Další požadavky

Změna č. 2 ÚP Strachotín se dle § 108 stavebního zákona zpracuje a vydá v rozsahu měněných částí územního plánu. Bude aktualizováno zastavěné území včetně stanovení data, k němuž je vymezeno. Dokumentace bude zpracována a odevzdána v digitální formě, v jednotném standardu územního plánu. Součástí odůvodnění územně plánovací dokumentace bude doklad z elektronického kontrolního nástroje prokazující soulad datové části územně plánovací dokumentace s jednotným standardem. Zpracovatel provede kontrolu elektronickým kontrolním nástrojem minimálně ve fázi předložení návrhu územně plánovací dokumentace k vydání. V případě výstupu kontroly vektorových dat se statusem varování (warning) budou jednotlivé položky zpracovatelem zdůvodněny. V případě plné funkčnosti kontrolního nástroje bude zpracovatel provádět průběžnou kontrolu elektronickým kontrolním nástrojem i pro každou fázi projednání změny ÚP.

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 formy, odevzdané na 2 nosičích dat, bude Změna č. 2 ÚP Strachotín zpracována v tištěné formě ve dvou paré:

I. Výroková část:

Textová část ve formě opatření obecné povahy

Grafická část:

I.1	Výkres základního členění území	1 : 5 000
I.2	Hlavní výkres	1 : 5 000
I.3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

II. Odůvodnění:

Odůvodnění – textová část včetně srovnávacího textu a posouzení souladu s jednotným standardem

Grafická část:

II.1	Koordinační výkres	1 : 5 000
II.2	Výkres širších vztahů	1 : 50 000
II.3	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

Požadavky na strukturu a obsah úplného znění ÚP Strachotín po změně č. 2.

Kromě digitální formy, odevzdané na 2 nosičích dat, bude úplné znění ÚP Strachotín po Změně č. 2 zpracováno v tištěné formě ve dvou paré.

Textová část ve formě opatření obecné povahy

Grafická část:

I.1	Výkres základního členění území	1 : 5 000
I.2	Hlavní výkres	1 : 5 000
I.3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
I.4	Koordinační výkres	1 : 5 000

f) Doplnění zadání

Změnu č. 2 Územního plánu Strachotín a úplné znění po změně č. 2 zpracovat v souladu s aktuálně platnými právními předpisy.

Z textové části územního plánu odstranit nesrovnalosti (např. odkazy na § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění platném k 31.12.2023, v části F.13 Plochy zemědělské, F.14 Plochy lesní, F.15 Plochy smíšené nezastavěného území, str. 22).