

Změna č. 3 územního plánu Mutěnice – aktuální informace

Základní údaje:

Navrhovatel změny ÚP: ELVOREV s.r.o., IČ: 634 75 219, se sídlem Anenská 405/7, 695 01 Hodonín
Ing. Petr Mokruša, IČ: 745 35 862, se sídlem Hasičská 807, 696 11 Mutěnice

Objednatel změny ÚP: Obec Mutěnice, se sídlem Masarykova 200, 696 11 Mutěnice

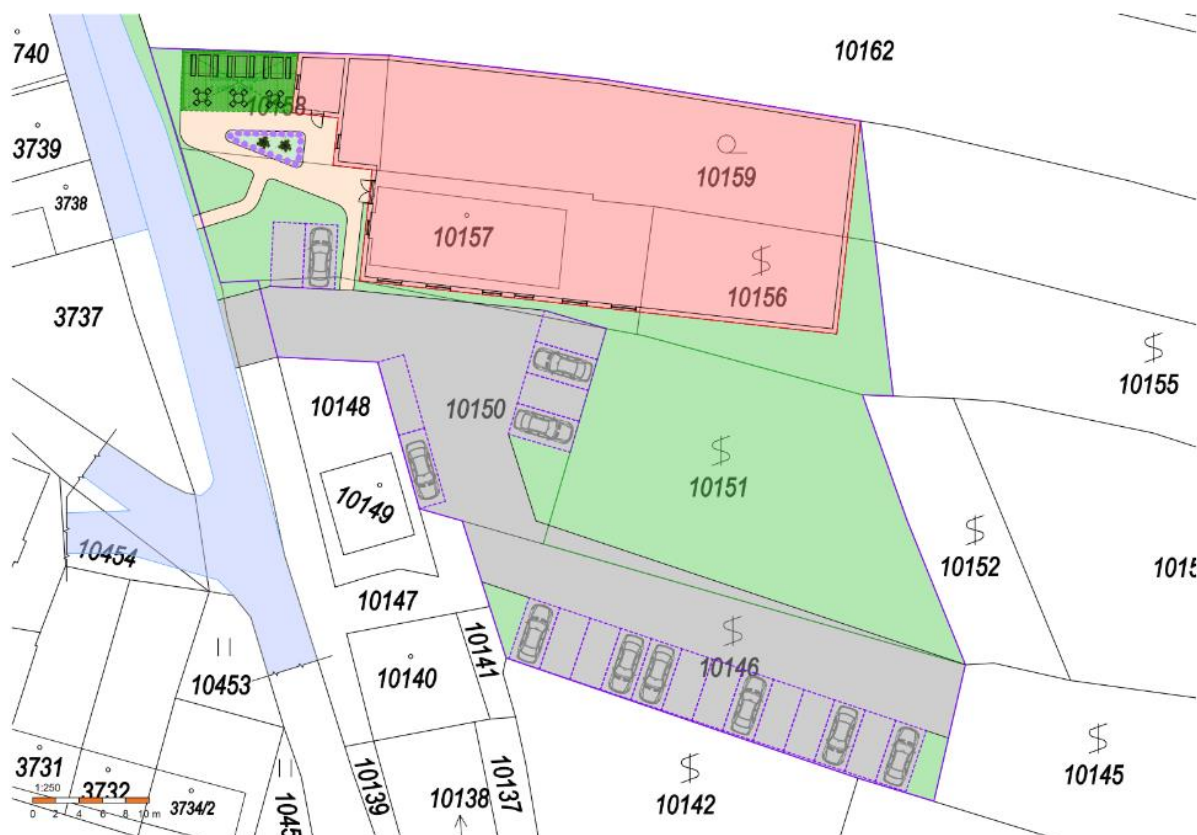
Pořizovatel změny ÚP: Obecní úřad Mutěnice, se sídlem Masarykova 200, 696 11 Mutěnice
(prostřednictvím Bc. Tomáše Konečného – tzv. „létajícího pořizovatele“ splňujícího
zákonné požadavky na výkon územně plánovací činnosti)

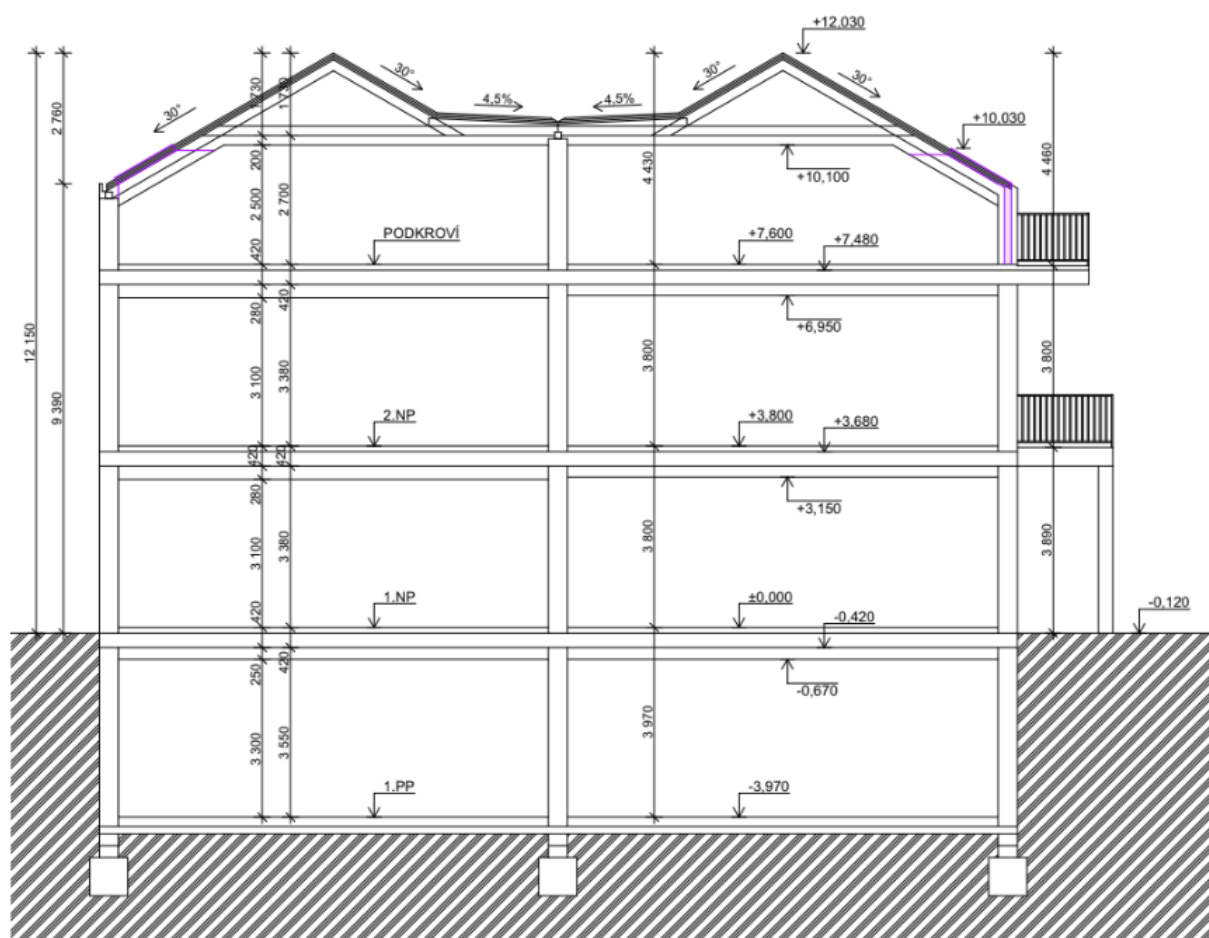
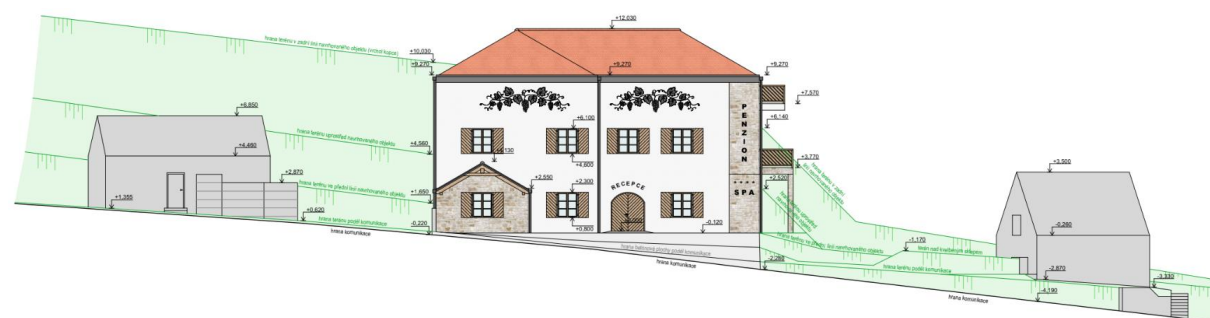
Projektant změny ÚP: Ing. arch. Ivo Kabeláč (autorizovaný architekt ČKA), se sídlem Anenská 12, 602 00 Brno

Vážené zastupitelstvo obce,

Zastupitelstvo obce Mutěnice v rámci minulého volebního období rozhodlo o pořízení Změny č. 3 územního plánu Mutěnice (dále jen „změna č. 3 ÚP“) na návrh právnických osob, které mají vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce. Konkrétně se jedná o následující:

- Návrh spol. **ELVOREV s.r.o., IČ: 634 75 219, se sídlem Anenská 405/7, 695 01 Hodonín** na prověření změny územního plánu v lokalitě vinné budy Mutěnice za účelem následné realizace záměru s názvem „Penzion****SPA“. Jedná se o zařízení komerčního charakteru o 1 podzemním podlaží a 2 nadzemních podlaží s využitelným podkrovím. Stavba je uvažována s provozem vinárny, restaurace, wellness a ubytování.
- Zastupitelstvo obce rozhodlo o prověření tohoto návrhu změnou č. 3 ÚP usnesením ze dne 14. 03. 2022.**





Označení	Předmět dílčí změny ÚP	Poznámka, shrnutí výsledku prověření dílčích změn
Z01	Vymezení zastavěného území – aktualizace	aktualizováno ke dni 18. 10. 2023
Z02	Prověření možnosti výstavby rodinného vlnarství s kapacitou 50 000l/rok s možností ubytování do 10 lůžek	Prověřeno, z hlediska urbanistické koncepce vydaného ÚP Mutěnice ve znění předchozích změn <u>Ize záměr akceptovat.</u>
Z03	Prověření výstavby „Penzion****SPA“ podle poskytnutých podkladů (Studie s výše uvedeným názvem a alternativní výkresy s patrně obdobnou kapacitou).	Prověřeno, <u>dílčí změnu nelze akceptovat a provést</u> – požadavek je v zásadním rozporu s koncepcí (nelze změnou ÚP ze zákona měnit) vydaného ÚP Mutěnice ve znění předchozích

	Jedná se o komerční zařízení, které obsahuje provozy vinárny, restaurace, wellness a ubytování v kapacitě cca	změn a systémem regulativů vydaného ÚP Mutěnice. Záměr nerespektuje funkční zonaci území ve vydaném ÚP Mutěnice, limitní hranice zástavby a kontext prostředí, do kterého je situován. Nenaplnuje požadavky, vyplývající z § 18 stavebního zákona.
--	---	---

Podrobné zdůvodnění nemožnosti zpracovat návrh spol. ELVOREV s.r.o. na realizaci záměru „Penzion**SPA“ změnou ÚP:**

Soulad se stavebním zákonem:

Stavební zákon v platném znění, jeho (§18 a §19) - po novele, účinné od 01.01. 2024 jsou to § 38 a §39, obsahují cíle a úkoly územního plánování, prověřovaný záměr nerespektuje ustanovení, resp. požadavky z předpisu vyplývající vyjádřená v citaci *italicou*:

§ 38

Cíle územního plánování

- (1) Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet *předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území*, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.
- (2) Územní plánování zajišťuje *předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.*
- (3) Cílem územního plánování je také *zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí* pro každodenní život jejich obyvatel.
- (4) Územní plánování *chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví*, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje *ochranu nezastavěného území* a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.
- (5) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.

§ 39

Úkoly územního plánování

Úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména

- a) *zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,*
- b) stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně *dlouhodobé urbanistické koncepce* sídel, jejíž součástí je i zhodnocení a, je-li to účelné, vymezení ploch pro průmysl a zemědělství, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a její prostupnosti,
- c) *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů* a hospodárné využívání území,
- d) stanovovat *urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny*, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,
- e) vytvářet *předpoklady pro hospodárné využívání území*, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace opuštěných a zanedbaných ploch a, je-li to účelné s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí, zabezpečením ploch pro průmysl a zemědělství,

- f) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,
- g) *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhopvat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,*
- h) stanovovat pořadí provádění změn v území,
- i) *koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,*
- j) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,
- k) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha a extrémních teplot, a pro využívání obnovitelných zdrojů,
- l) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,
- m) vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,
- n) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,
- o) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,
- p) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů,
- q) vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhopvat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.

Soulad s vydaným ÚP Mutěnice v platném znění (úplné znění ÚP Mutěnice po vydání změny č. 2):

- soulad s **kap. 2** ÚP Mutěnice „**ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A ROZVOJE JEHO HODNOT**“:

- v podkapitole 2.1 „Zásady koncepce rozvoje obce“ v druhém odstavci se uvádí: „Respektovány a chráněny jsou tímto územním plánem hodnoty obce a krajiny, tvořící jejich územní a stavební podstatu, charakter a ráz, i zástavbový rytmus a řád – viz kapitoly 3.1, Z.2.1 a Z.6.3. Graficky vyjádřitelné hodnoty jsou specifikovány ve výkrese 1bh.“

Tuto zásadu záměr nerespektuje.

- v podkapitole 2.3. „Rámcová kvantifikace navrženého rozvoje, časový průběh“ se v druhém odstavci uvádí: „Občanská vybavenost – budou podporovány především formy „občanské vybavenosti obecní“, která podporuje služby zejména pro bydlící obyvatele Mutěnic; tzv. komerční formy budou regulovány s ohledem na zachování hodnot sídla kvalit bydlení.“

Tato zásada je vyhodnocením posuzovaného záměru naplněna, záměr dílčí změny Z3 je rozporný.

- v podkapitole 2.5. „Ochrana přírody a krajiny, NATURA 2000“ v odstavci „Ochrana krajinného rázu“ – „Návrh opatření v krajině“ v druhé odrážce se uvádí zásada: „Respektovat významné krajinné prostory, krajinné dominanty a horizonty krajiny, jakož i ostatní hodnoty a specifika, daná modelací (morfologií) terénu, ve vzájemných souvislostech, zejména zde neumísťovat rušivě se uplatňující stavby“,

Tato zásada je vyhodnocením posuzovaného záměru naplněna, záměr dílčí změny Z3 je rozporný.

- v podkapitole 2.6 „Ochrana kulturních hodnot“ územní plán vymezuje m.j. krajinný prostor „V – vinohradnická smíšená malovýrobní zóna Zárybnické – Přední hora – Zadní hora – Platové – Okrouhlické“ jako předmět ochrany krajinného rázu.

Tato zásada je vyhodnocením posuzovaného záměru naplněna, záměr dílčí změny Z3 je rozporný.

- soulad s **kap. 3** ÚP Mutěnice „**URBANISTICKÁ KONCEPCE**“:

Urbanistická koncepce ÚP je jeho základní osnovou, je systémem tezí a strategických rozhodnutí, která vytváří základní rámec řešení ÚP. Urbanistickou koncepcí nelze měnit změnami ÚP, lze ji rozvíjet způsobem, který s ní není v rozporu.

Urbanistická koncepce ÚP je nadřazena systému regulativů, které ÚP obsahuje. Systém regulativů je průmětem přijaté urbanistické koncepce ÚP do nástrojů jejího uplatňování.

Změna regulativů principiálně nemůže mít za následek změnu urbanistické koncepce.

- V podkapitole č. „3.1.1 Strategická rozhodnutí a zásady“ v tabulce Tab. 3.1_U1:

- se v třetím řádku (odrážka 3. a 4.) uvádí zásady:
 - *prohloubit funkční zonaci území obce s návrhem systému regulativů v souladu se zájmy ochrany kulturních hodnot obce (urbanistických – urbanistické stopy a systému zástavby, a architektonických – zástavbový rytmus a řád, ráz zástavby – i krajiny,*
 - *respektovat plochy území, spoluvytvářející její typický obraz a identitu, nepřipustit činnosti významně hodnoty narušující,*
- se ve čtvrtém řádku (odrážka 1.) uvádí zásada:
 - *ochránit krajinu a její hodnoty před neuměřenou urbanizací, potenciálně narušující harmonické vztahy,*
- se v pátém řádku (odrážky 3., 6. a 7.) uvádí zásady:
 - *respektovat charakteristické funkční a půdorysné uspořádání zástavby a její proporcionalitu,*
 - *zástavba nově urbanizovaných ploch či ploch přestavbových (změna funkční zóny – viz dále regulativ úrovně "A") je podmíněně přípustná, musí respektovat harmonické prostorové a funkční vazby na stabilizované části obce a krajiny, nesmí je svou funkcí, rozsahem, měřítkem či provozními podmínkami výrazně, (t.j. způsobem, zasahujícím podstatu souladu struktury funkčních ploch) narušovat,*
 - *objem staveb v plochách a základní kompoziční vztahy v sídle a krajině budou regulovány s ohledem na zajištění harmonických vztahů, které reprezentuje zástavbový rytmus a řád, nebudou vytvářeny urbanisticky a provozně izolované obytné skupiny,*
- se v šestém řádku (odrážka 2.) uvádí zásada:
 - *respektovat jedinečnost a hodnoty zóny vinných boud Mutěnice, zajistit podmínky pro harmonický a proporcionální rozvoj zejména západním směrem,*
- se v devátém řádku (odrážka 1.) uvádí zásada:
 - *zónu vinných boud Mutěnická hora, Přední hora a Platové podporovat v rozvoji v souladu s dlouhodobě sledovanou koncepcí, zajistit urbanistické a technické předpoklady, regulovat rozsáhlé komerční způsoby využívání, měnící charakter zóny,*

Výše uvedená strategická rozhodnutí a zásady nejsou naplněny, anebo je s nimi posuzovaný záměr v rozporu. Záměr je tedy v rozporu s přijatou urbanistickou koncepcí vydaného ÚP Mutěnice, takto záměr nemůže být Změnou č. 3 ÚP akceptován a zapracován.

- Dále podkapitola č.3.2 definuje zastavitelné plochy. Posuzovaný Záměr vymezení zastavitelných ploch nerespektuje, v podstatě je to v kontextu s rozporu s urbanistickou koncepcí.
- V podkapitole 3.2.4. „Plochy pro občanské vybavení“ vydaný ÚP definuje plochy pro občanskou vybavenost, uvádí plochy pro „*obecní občanskou vybavenost...*“. Plocha pro vybavenost a zařízení komerční ÚP specificky nevymezuje. Zadáním, ani dosavadními požadavky nevznikla potřeba a zájem na jejich vymezení formou samostatné funkční zóny.

Kapitola č. 6

Řeší nastavením systému regulativů možnost umístění ploch a zařízení komerční občanské vybavenosti v rámci vymezených funkčních zón.

Komerční občanskou vybavenost lze ve stávajících vymezených funkčních zónách umístit formou podrobného funkčního regulativu ("regulativu úrovně „B“, též „funkčního typu“) **OK** – občanskou vybavenost komerční.

Zóna vinné boudy Mutěnice umožňuje umístění komerční občanské vybavenosti „*pouze na takto ve výkrese 1b (hlavní výkres) označených plochách, nebo prověřených územní studií*“. Z komplexního vyhodnocení posuzovaného záměru vyplynul rozpor s koncepcí vydaného ÚP. Územní studii, která by záměr prověřovala, zpracována nebyla (lze důvodně předpokládat, že jejím výstupem by nemohlo být přijatelné řešení z hledisek, jak je podrobně popsáno výše).

Ve smíšené vinohradnické zóně, kam záměr výrazně zasahuje, je umístění komerční občanské vybavenosti nepřipustné. Z více hledisek, výše popsaných není přípustná a žádoucí ani změna části zóny smíšené vinohradnické na funkční zónu „vinné budy Mutěnice“.

V případě relevantního záměru, který nepopírá přijatou urbanistickou koncepci může ÚP Mutěnice takové plochy zóny komerční občanské vybavenosti ve vhodných kontextech navrhnout s doplněním kapitoly č. 6 o zónu komerční občanské vybavenosti v kap. 6.1, Tabulka T1.1, s vymezením podrobnějšího systému regulativů pro takto akceptovanou zónu komerční občanské vybavenosti.

Celkový závěr:

Záměr umístění funkční plochy a zařízení „Penzion** SPA“ v prověřovaném rozsahu a lokalizaci je v rozporu s ÚP Mutěnice, nebyl proto do změny č. 3 zapracován.**

Jak tedy vyplývá z prověření dílčích změn Ing. arch. Kabeláčem, změna č. 3 ÚP bude obsahovat pouze povinnou dílčí změnu, kterou se aktualizuje zastavěné území a dále jednu věcnou změnu navrženou Ing. Petrem Mokrušou pro uvažovaný záměr v lokalitě Platové. Změna ÚP pro záměr spol. ELVOREV s.r.o. v lokalitě vinné budy Mutěnice nebude provedena.

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo obce Mutěnice **bere na vědomí** informace pořizovatele k rozpracované Změně č. 3 územního plánu Mutěnice a výsledek prověření požadovaných dílčích změn zpracovatelem územního plánu, kdy záměr spol. ELVOREV s.r.o., IČ: 634 75 219, se sídlem Anenská 405/7, 695 01 Hodonín na realizaci komerčního zařízení „Penzion****SPA“ byl vyhodnocen v lokalitě vinné budy Mutěnice jako neakceptovatelný.

Zpracoval:

Obecní úřad Mutěnice
Bc. Tomáš Konečný
oprávněná úřední osoba pořizovatele