

SUARCHITEKT

Ing. arch. Jan Sances

Smetanova 874/28

697 01 Kyjov

Územní studie Mutěnice „LOKALITA ZA BENZINKOU“

(pro lokality „F1“ a „F2“ územního plánu Mutěnice)

Zadavatel:	Obec Mutěnice, Masarykova 200, 696 11 Mutěnice
Stupeň:	Územní studie
Zodpovědný projektant:	Ing. arch. David Hoffmann, ČKA 03684 Horova 38 b, 616 00 Brno-Žabovřesky
Projektant:	Ing. arch. Jan Sances, ČKAIT 1007061 Smetanova 874/28, 697 01 Kyjov
Inženýrská činnost:	Tomáš Kočvara, DiS.
Číslo zakázky:	2410

SEZNAM DOKUMENTACE:

TEXTOVÁ ČÁST

1. Základní identifikační údaje a cíl územní studie,
2. Vymezení řešeného území, souvislosti s okolními plochami, širší vztahy,
3. Analýza stávajícího stavu území;
4. Návrh koncepčního řešení předmětného území, zejména popis urbanistické struktury, včetně podrobných podmínek pro vymezení a využití pozemků, podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb, podmínek ochrany krajinného rázu (např. uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby apod.), podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury, podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury, podmínky pro napojení
5. Údaje o počtu listů textové části a počtu výkresů ÚS.
6. Odůvodnění navrhovaného řešení, včetně vyhodnocení návrhu ÚS s platným územním plánem a případného zpracování návrhu na pořízení změny územního plánu

GRAFICKÁ ČÁST

- 01 Situace širších vztahů
- 02 Urbanistická situace
- 03 Situace technické a dopravní infrastruktury
- 04 Vzorový příčný řez

TEXTOVÁ ČÁST

1. Základní identifikační údaje a cíl územní studie

Řešená lokalita se nachází v obci Mutěnice v Jihomoravském kraji v okrese Hodonín. Jedná se o katastrální území Mutěnice – 700444. Blíže se jedná lokalitu v severozápadní části obce v blízkosti silnice II/380 směr Brno.

Územní studie je pořizována ve smyslu ustanovení zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona.

Zadavatel Obec Mutěnice IČ - 00285145
 Masarykova 200
 696 11 Mutěnice

Pořizovatel Městský úřad Hodonín odbor stavební úřad
 oddělení územního plánování
 Horní Valy 3655/2
 695 01 Hodonín

Oprávněná úřední osoba pořizovatele a zpracovatel zadání územní studie:

Ing. Markéta Pešáková
referent oddělení územního plánování

Pro vypracování územní studie (dále také „ÚS“) budou použity následující podklady:

- platné územně analytické podklady správního obvodu obce s rozšířenou působností Hodonín
- platný Územní plán Mutěnice, vydaný usnesením Zastupitelstva obce Mutěnice formou opatření obecné povahy č. 1/2016, které nabylo účinnosti dne 3.3.2016, ve znění změny č. 1 ÚP Mutěnice vydané usnesením Zastupitelstva obce Mutěnice formou opatření obecné povahy s účinností ode dne 8.11.2019, změny č. 2 ÚP Mutěnice vydané usnesením Zastupitelstva obce Mutěnice formou opatření obecné povahy s účinností ode dne 15.07.2023
- aktuální digitální katastrální mapa
- podklady vlastníků a správců dopravní a technické infrastruktury
- kontrolní prohlídka na místě samém

Cíle a účel pořízení územní studie

Územní studie pro lokalitu Za Benzinkou (kód lokality dle ÚP Mutěnice F1 a F2) tvoří územně plánovací podklad ve smyslu ustanovení § 67 a následujících stavebního zákona na základě žádosti zadavatele, obce Mutěnice.

Důvodem pořízení ÚS je - aktuální potřeba rozhodování o území - nutnost prověřit možnosti využití řešeného území v souladu s platným ÚP Mutěnice ve znění po poslední vydané Změně č. 2 a upřesňujícími požadavky specifikovanými v zadání.

Územní plán vymezil zastavitelné plochy F1 a F2 pro budoucí rozvoj obytné zóny „4a – obytná“. Využití zastavitelných ploch F1 a F2 je podmíněno zpracováním územní studie řešící obě zastavitelné plochy

společně. Zastavitelné plochy F1 a F2 vymezil předchozí již neplatný územní plán, původně ozn. jako W4 (F2) a W5 (F1), přičemž ještě v době jeho platnosti byla pořízena Územní studie Mutěnice - Za benzínkou řešící předmětné území lokalit F1 a F2, a která byla vložena pořizovatelem dne 01.10.2012 do evidence územně plánovací činnosti.

Studie postupem času zastarala a dostala se do rozporu s platným územním plánem.

Cílem územní studie je navrhnout v řešeném území zejména koncepci uspořádání a organizaci lokalit, obslužnost, regulativy, příp. etapizaci, vymezí veřejná prostranství, ochráni krajinný ráz a omezí zábor ZPF. To vše při respektování a v souladu se stávajícími legálně realizovanými záměry v lokalitě.

Územní studie bude poté, co pořizovatel schválí možnost jejího využití zaevidovaná do evidence územně plánovací činnosti a bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území, případně jako podklad pro pořízení změny územního plánu. Stávající územní studie bude vypuštěna. Tím bude naplněno ustanovení platného územního plánu, které podmiňuje rozhodování o změnách v zájmovém území zpracováním územní studie.

Zpracovaná územní studie vychází ze zadání „Územní studie Mutěnice LOKALITA ZA BENZINKOU (pro lokality „F1“ a „F2“ územního plánu Mutěnice)“ (dále jen Zadání), zpracovaného v 03/2024.

Zadání ÚS stanovuje v souladu s platným územním plánem obsah, rozsah, cíle a účel územní studie. Požadavky zadání jsou v územní studii splněny.

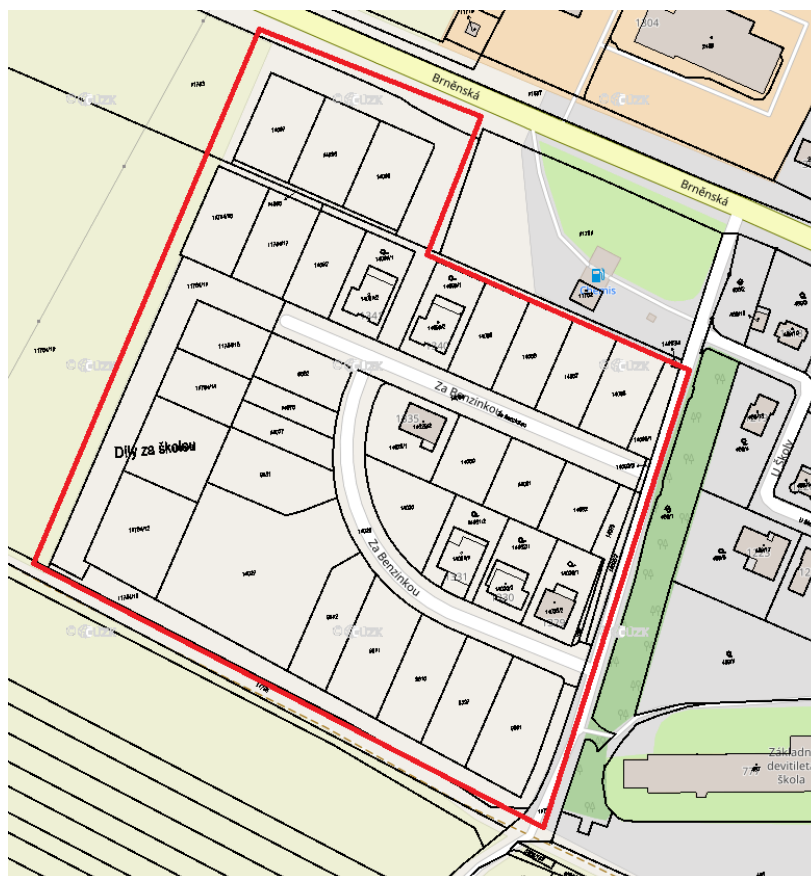
Návrh koncepce ÚS byl v průběhu zpracování konzultován se zástupci obce a vznesené připomínky byly zapracovány do výsledného řešení.

2. Vymezení řešeného území, souvislosti s okolními plochami, širší vztahy

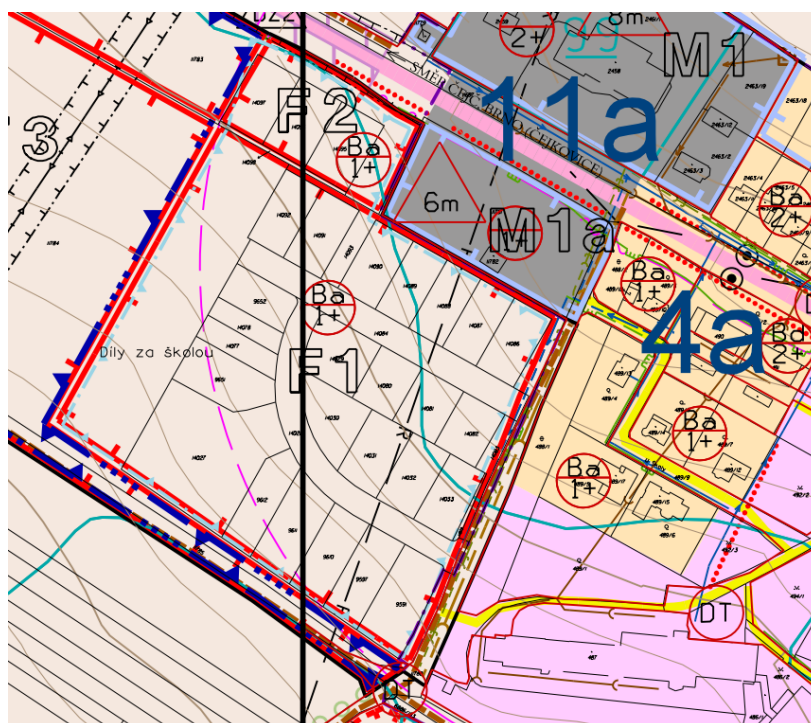
Území řešené ÚS se nachází v katastrálním území Mutěnice (okres Hodonín) v západní části obce při výjezdu z obce ulicí Brněnská, za čerpací stanici. ÚS řeší lokality vymezené v územním plánu jako zastavitelné plochy F1 a F2, jejichž celková rozloha je cca 3,9 ha.

Území řešené územní studií svým rozsahem koresponduje s územím vymezeným zastavitelnými plochami F1 a F2 podle platného územního plánu.

Detailní zakres řešeného území nad stavem dle katastru nemovitostí je zřejmý z obr. 1. Rozsah zastavitelných ploch je zřejmý z hlavního výkresu územního plánu (obr. 2).



Obr. 1 - Detailní zakres řešeného území nad stavem dle katastru nemovitostí



Obr. 2 Rozsah zastavitelných ploch je zřejmý z hlavního výkresu územního plánu

3. Analýza stávajícího stavu území

Území je v současné době částečně zastavěno rodinnými domy pro individuální bydlení stavebníků. Stavby jsou jednotného charakteru, převažuje přízemní zástavba samostatně stojících rodinných domů se sedlovými a valbovými střechami. V některých případech je podkroví využito pro bydlení.

Stavby jsou díky stávající územní studii jednotného charakteru, stavební čára, podlažnost jsou respektovány.

Podél ulice Brněnská (F2) je navržena zástavba řadových rodinných domů, přízemních, bez podsklepení, se zastřešením sedlovou střechou a využitým podkrovím.

Napojení na dopravní infrastrukturu je řešeno systémem místních komunikací navazující na stávající cestní síť obce Mutěnice, v katastru nemovitostí jsou pro budoucí komunikace vymezeny samostatné pozemky. Pěší doprava není v současné době nijak řešena, uvažovalo se s chodníkem podél páteřní komunikace, bez návaznosti na stávající chodníky v obci.

Lokalitu F2 lemuje stávající chodník podél silnice II/380 spojující areál bývalé farmy a obce. Tento chodník je ukončen místem pro přecházení u stávající čerpací stanice, pokračuje dále směrem k zástavbě obce Mutěnice, kde končí.

V lokalitě F1 je stávající chodník provedený podél prostřední komunikace.

Napojení lokality F2 na dopravní infrastrukturu bylo řešeno přes lokalitu F1, popř. samostatným sjezdem.

Napojení na technickou infrastrukturu je řešeno prodloužením hlavních řadů vodovodu, splaškové kanalizace, elektřiny, sdělovacího vedení. Vedení je kapacitně dostačující.

Převážná většina pozemků je v soukromém vlastnictví. Z hlediska kultury se jedná většinou o pozemky zemědělské půdy III. a IV. třídy ochrany. V dalším stupni projektové přípravy je nutno vyjmout dotčenou zemědělskou půdu ze zemědělského půdního fondu.

4. Návrh koncepčního řešení předmětného území

Vymezené plochy nejsou uvažovány pro kobercovou zástavbu (tzv. "sídelní kaše") developerského trendového typu, sledující cíle maximálního zahuštění a "vytěžení" území rozvojových lokalit.

Předpokládáme způsob zástavby reflektující zástavbový rytmus a řád tradičního ulicového typu s klidovým zázemím zahrad, které zachovají ráz, parametry a hodnoty venkovské zástavby. Z hlediska kompozice se tedy obec, její obytné části, budou spojovat do funkčně, dopravně a prostorově kompaktního celku přípustné je prorůstání obslužných funkcí (občanské vybavenosti) do obytných ploch v harmonii s vymezenou funkční prioritou.

Územní studie zachovává rozsah a funkční využití území dle ÚP a jeho návaznost na stávající urbanistickou strukturu obce jako celku. V rámci podrobnějšího řešení vymezuje v řešeném území jednotlivé pozemky pro rodinné domy, veřejnou infrastrukturu a zeleň, a stanovuje podmínky pro umístění a prostorové uspořádání jednotlivých staveb.

Řešené území je určeno pro bydlení v nízkopodlažních rodinných domech a pro stavby, zařízení a činnosti související s bydlením, příp. s ochranou obytného prostředí, a to v návaznosti na stávající obytnou zástavbu.

Navržené rodinné domy (jejich hmotové a architektonické pojetí) musí být řešeny s ohledem na stávající zástavbu lokality při současné možnosti uplatnit zde moderní trendy výstavby a bydlení, odpovídající dané době. V případě výsadby zeleně je nutno volit místní druhovou skladbu dřevin.

Územní studie v rámci urbanistické koncepce:

- respektuje koncepci napojení na systém dopravní obsluhy širšího souvisejícího území, koncepci vnitřní obsluhy území a vazby na technickou infrastrukturu
- stanovuje a zpřesňuje způsob zastavění a podmínky pro realizaci zástavby

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů:

Návrh ÚS byl zpracován na základě platných ÚAP s přihlédnutím k vlastním terénním průzkumům projektanta. Z platných ÚAP vyplývá požadavek na respektování limitů a hodnot využití území (do území řešeného ÚS zasahuje území s archeologickými nálezy). Z platných ÚAP v dané části území nevyplývají žádné problémy k řešení.

Požadavky vyplývající z územního plánu:

Územní plán vymezuje pro zastavitelné plochy F1 a F2 plochu s funkčním využitím „4a- obytná" s podrobným funkčním typem „Ba" určeným pro bydlení v rodinných domcích s příslušenstvím v přípustné kombinaci s obchodní činností, službami, integrovanou drobnou výrobou, hygienicky, dopravně a esteticky neobtěžující sousední pozemky, možnost chovu hospodářských zvířat v nekomerčním rozsahu, OP (PNV) nesmí zasáhnout sousední pozemky. Rozsah bydlení min. 50 % zastavěných ploch. Uvedené funkční využití je pro ÚS závazné.

Územní plán dále stanovuje pro tyto plochy následující podmínky pro jejich využití. ÚS bude respektovat:

- urbanistickou koncepci - urbanistická koncepce je v územním plánu vyjádřena zonací řešeného území a souborem strategických rozhodnutí a zásad.
- prostorové regulativy platného územního plánu:
 - výšková hladina zástavby musí reflektovat prostorově - funkční vztahy v území a dílčích lokalitách, musí být s nimi harmonizována, nesmí narušovat stabilizované vztahy a hodnoty území,
 - limitní výška zástavby (tj. maximální počet nadzemních podlaží) je 1 nadzemní podlaží+ možnost využít podkroví, podmíněně s harmonizací na ráz okolní zástavby a hodnoty krajiny. Za vstupní podlaží se pro výklad tohoto regulativu považuje vstup do objektu z průčelí stavby od obslužné komunikace (v ulici), a to i v případě, že je z jiných stran pod terénem,
 - podmíněně přípustné jsou drobné výškové dominanty umístěné harmonicky v kontextu místa,
 - vikýře k prosvětlení podkroví mohou tvořit max. 50 % délky střešní roviny do ulice, vikýře nesmí v průčelí staveb, resp. v polohách do veřejného prostranství vytvářet vystupující podlaží, propojené s fasádou níže položených plných podlaží.

- nepřípustný je typ zástavby „domu za domem“, obsluha ploch bydlení je přípustná pouze z vymezených veřejných prostranství v tomto ÚP, není přípustné vytvářet dopravní závleky do hloubky ploch pro bydlení mimo vymezená veřejná prostranství
- uliční lokace staveb pro bydlení je nezbytná, není-li regulativy kap. 6.3.3 územního plánu a výkresem 1bh, resp. jinými regulativy ÚP nebo regulačním plánem stanoveno jinak. U typu RD formou „bungalovu“ na specificky vymezených plochách se neuplatní.
- garáže v uliční lokaci - není přípustné umístit v poloze, předsunuté před uliční frontu, tvořenou linií průčelí staveb směrem k obslužné komunikaci
- plošný standard pro nově vymezené plochy pro obytnou zástavbu rodinnými domy je minimálně na 1 rodinný dům, není-li regulačním plánem nebo územní studií určeno jinak:

Typ zástavby RD	Minimální plocha na 1 RD (m ²)
Volně stojící	600
Dvojdům (tj. ½ dvojdomu)	500
Řadová	400

- zastavěnost ploch v případě řadových rodinných domů a dvojdomů max. 60 %, v případě samostatně stojících rodinných domů max. 50 %,
- pozemky je přípustné využívat v uspořádání obytných objektů při navržené obslužné komunikaci (v uliční lokaci), obslužné koridory není přípustné zavlékat do hloubky lokality a vytvářet zástavbu „domu za domem“, což naplňuje nepřípustný typ zástavby formou tzv. sídelní kaše
- je nezbytné slučovat nezastavěné části ploch pro bydlení (zahrad) do souvislých ploch, respektujících klidové zázemí bydlení; v těchto plochách, obvykle zahrad, je naplňována i nezbytná podmínka - funkce zasakování srážkových vod do terénu,
- plochy a pozemky pro bydlení na přechodu do volné krajiny a nezastavitelných neurbanizovaných ploch není přípustné zastavovat až po tuto hranici přechodu objekty s výjimkou oplocení a mobiliáře, nezbytné je zabezpečit odstup minimálně 4 m,
- oplocení v zástavbě sídla v obytných zónách v zastavěných a zastavitelných plochách musí svým charakterem a parametry harmonicky doplňovat funkci a strukturu zástavby v komplexních souvislostech (např. nesmí vytvářet optické bariéry a narušovat sociální soudržnost v sídle).
- specifické regulativy
 - systém odkanalizování - při nové výstavbě a rekonstrukcích staveb bude důsledně uplatňován oddílný systém kanalizace - koncepce řešení umožní perspektivní oddělování
 - odstavování vozidel - při výstavbě nových rodinných domů, bytových domů a nových ubytovacích zařízení či komplexních rekonstrukcích a přestavbách v urbanizovaných plochách nebo výstavbě zařízení s dopravním provozem a nároky na odstavné plochy a dopravu v klidu, je třeba vyřešit na pozemcích jednotlivých investorů nebo na vyhrazeném konkrétním pozemku, podle platných předpisů a v kapacitě určené normou.

- vymezenou veřejně prospěšnou stavbu „T45" - koridor tech. sítí při východní hraně lok. F1,M1a,
- vymezenou veřejně prospěšnou stavbu „D23" - plocha pro úpravy silnice 11/380 při lok. F2

V případě potřeby budou vymezeny další nezbytně nutné plochy nebo koridory veřejně prospěšných staveb pro veřejnou infrastrukturu nezbytnou k rozvoji řešeného území.

Podmínky využití funkční zóny „4a- obytná“, pro kterou jsou zastavitelné plochy vymezeny, a pro kterou obecně platí následující funkční regulace:

Funkční priorita zóny/funkce:

4a — Obytná - charakteristika je určena pro plochy (s objekty) převážně individuálního bydlení, ostatní zástavba v plochách, funkční využití dílčích ploch a činnosti musí respektovat prioritní funkci bydlení a nesmí narušovat resp. zhoršovat obytné životní prostředí a negativně ovlivňovat ráz zástavby.

Uvedené regulativy úrovně „B" v jedné řadě nemají vzájemně rozporný a vylučující se účinek

přípustné využití určují funkční regulativy: Pa, PZ,

Pa - veřejná prostranství — parky, ze polyfunkční klidové plochy s přípustným zpevněním a drobnou architekturou do 20 % plochy

PZ - zeleň, parky s přípustným zpevněním ploch do 5% s možností umístění drobné architektury v plochách

podmíněné přípustné — tj. při zajištění souladu s funkční prioritou zóny a pozitivními vazbami na okolní prostor a souladu v zástavbě: Oa, Ob, OS, Ov M, Sa, Sd, Sl, SO, SKb, SKm, Ga, Ka, Kz, UZ, Wz, ZK, Zrn, Lk,

Oa	občanskou vybavenost obecní bez funkce bydlení či ubytování
Ob	občanskou vybavenost obecní s možností integrovaného bydlení správce
OS	občanskou vybavenost obecní-zařízení sociálních služeb v přípustné kombinaci svázaným bydlením
Ov	mini penzion
M	památníky, sochy
Sa	sport a rekreaci bez rekreace rodinného typu (individuální rekreace) bez ubytování a bydlení
Sd	sport a rekreaci bez budov, s možností mobiliáře a oplocení
Sl	servisní a informační služby pro turistiku a rekreaci
SO	sport, rekreaci a rekreační objekty s možností ubytování, bez objektů rekreace rodinného typu, resp. individuální rekreace
SKb	vinné sklepy malovýrobní s možností integrovaného ubytování správce v rozsahu max. 3 místnosti a 9 lůžek
SKm	vinné sklepy malovýrobní bez ubytování
Ga	garáže, dvougaráže
Ka	ochranu a stabilizaci přírodních systémů (např. PCHÚ, PP, PR, VKP, ÚSES)
Kz	krajinou a užitkovou zeleň s funkcí půdoochrannou, stabilizační a doplňkovou hospodářskou
UZ	užitkovou zeleň, zahrady, extenzivní sady v malovýrobní struktuře bez nadzemních staveb s možností oplocení
Wz	vodní plochy a toky, ochranné a záchytné příkopy
Zrn	zemědělskou prvovýrobu malovýrobního charakteru
ZK	přírodní stanoviště s regulovaným využitím pro zemědělství a management naturové lokality
Lk	lesy s převažující funkcí ekologickou a krajinářskou

- v plochách mobiliář pro pěší turistiku a cykloturistiku,
- umístění drobné architektury v plochách ve veřejném prostoru (např. sochy, kříže, boží muka apod.), umístění je podmíněno ověřením podrobnějším řešením prostoru a souhlasem samosprávy,
- v plochách doplňkové stavby a zařízení pro mimoškolní vzdělávání a zájmovou činnost,
- v plochách doplňkové stavby pro administrativu,
- v plochách doplňkové stavby pro ubytování,
- v plochách doplňkové stavby pro drobnou řemeslnou výrobu a služby bez hygienické a estetické zátěže

- v plochách hromadné garáže umístěné v uzavřeném vnitrobloku, resp. mimo přímý funkční a optický kontakt s veřejným prostranstvím, nebo na takto vymezených plochách „DG“, plochy zařízení dopravní a technické infrastruktury v nezbytném rozsahu v plochách. „DT“, prostor je doplněn drobnými plochami veřejné a rozptýlené zeleně, zpevnění ploch mezi komunikacemi a obytné objekty může být provedeno pouze v míře nezbytné max. však 50 %, rozsah ve výkrese vymezených ploch s regulativem „DT“ není přípustné zmenšovat - mimo ploch ověřených územní studií,

- plochy zařízení dopravní a technické infrastruktury v nezbytném rozsahu v plochách „DTP“, s ohledem na funkci prostoru jako veřejného prostranství obec reprezentující, prostor je doplněn plochami veřejné a rozptýlené zeleně, zpevnění ploch mezi komunikacemi a objekty může být provedeno pouze v míře nezbytné, avšak maximálně 30 %, mimo ploch pro příslušenství při objektech pro občanskou vybavenost. Vymezené plochy „DT“ a „DTP“ lze zmenšit pouze po prověření záměru územní studií

DG hromadné garáže

DT dopravu a technické vybavení s plochami veřejné a rozptýlené zeleně, parkování v nezbytném rozsahu, v plochách přípustný mobiliář, drobné plastiky, pomníky, kříže apod.

DTP dopravu a technické vybavení „DT“ s funkcí veřejného prostranství reprezentujícího sídlo

- pouze na takto v hlavním výkrese 1b označených plochách, nebo prověřených územní studií při zajištění souladu s funkční prioritou zóny: OB, OK, Ba, Bb, Bd, BR, Se, SKV, Vč, Vkb, VO, KW, UR, Lo, rozhledny SR do limitní výšky 12 m

OB smíšené obslužné funkce -občanskou vybavenost obecní s možností integrovaného bydlení správce; sport a rekreaci bez rekreace rodinného typu (individuální rekreace) s možností doplňkového ubytování

OK občanskou vybavenost komerční

Ba bydlení v rodinných domcích s příslušenstvím v přípustné kombinaci s obchodní činností, službami s integrovanou drobnou výrobou, hygienicky, dopravně a esteticky neobtěžující sousední pozemky s možností chovu hospodářských zvířat v nekomerčním rozsahu, OP (PNV) nesmí zasáhnout sousední pozemky. Rozsah bydlení min. 50 % zastavěných ploch.

Bb bydlení v bungalovech

Bd bydlení v bytových domech bez hospodářského zázemí, s přípustnou integrovanou maloobchodní činností a nevýrobními službami

BR smíšené obslužné funkce -občanskou vybavenost obecní s možností integrovaného bydlení správce; sport a rekreaci bez rekreace rodinného typu (individuální rekreace) s možností doplňkového ubytování, vázané, nebo integrované bydlení v rodinných domcích s příslušenstvím v přípustné kombinaci s obchodní činností, službami, integrovanou drobnou výrobou, hygienicky, dopravně a esteticky neobtěžující sousední pozemky, možnost chovu hospodářských zvířat v nekomerčním rozsahu, OP (PNV) nesmí zasáhnout sousední pozemky

Sc individuální (rodinnou) rekreaci bez funkce trvalého bydlení

SKV vinařské dvory

Vč	čistou výrobu, komerci, kanceláře, bez možností bydlení správce
Vkb	hospodářský dvůr s ustájením koní s možností integrovaného bydlení správce
VO	sběrný dvůr (ekodvůr)
KW	prvky ÚSES a VKP s významnou funkcí vodohospodářskou
UR	užitkovou zeleň v malovýrobní struktuře s možností umístění drobných hospodářských přístřešků v plochách
Lo	lesy s převažující funkcí půdoochrannou a izolační
SR	rozhlednu

nepřípustné využití - ostatní (Oh, Vb, Vp, Vr, VS, Vz, DL, DZ, TE, TZ, Wm, Za, ZS, La),

Oh	občanskou vybavenost-hřbitov
Vb	čistou výrobu, komerci, kanceláře, s možností integrovaného bydlení správce
Vp	průmysl, zemědělská střediska, sklady a rozvoj drobných výrobců bez možností bydlení a ubytování
Vr	výrobu, sklady a rozvoj drobných výrobců bez živočišné výroby a bez bydlení
VS	skládky tko
Vz	uskladnění, zpracování a distribuce zemědělské rostlinné produkce (resp. rybářství) bez bydlení a ubytování
DL	polní letiště
DZ	koridor a zařízení železniční dopravy
TE	zařízení fotovoltaické elektrárny
TZ	těžební a průzkumná zařízení nerostných surovin
Wm	vsakování povrchových vod, poldry, mokřady, opatření ke zpomalení odtoku
Za	zemědělskou velkovýrobu - orná půda a trvalé kultury
ZS	zemědělskou prvovýrobu malovýrobního charakteru ve volné krajině s převahou sadů, zahrad a vinohradů v plochách, s možností vázaných objektů v plochách pro uložení příslušenství prvovýroby a úkryt formou drobných hospodářských přístřešků v neurbanizované struktuře, bez oplocení
La	lesy s převážně produkční funkcí

Definice relevantních pojmů vyplývajících z územního plánu:

Podkroví

Přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu tradičních typů, zpravidla souměrného zastřešení, typem konstrukcí odrážejícími tradiční hodnoty zástavby, umožňujícím funkční využití tohoto prostoru a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití; nevytváří svým charakterem v uličním prostoru (např. účelovým zvýšením nadezdívek nad obvodovým zdívkem, vysokými pultovými vikýři v šířce blízké šíři fasády - nad cca 50 %, nebo ji výrazně kopírující, navyšující apod.). Nevytváří další vystupující podlaží (nebo jeho část) nad posledním plným nadzemním podlažím. Podkrovím není využíván prostor pod pultovou nebo plochou střechou nad posledním podlažím. Podkrovím není ustupující podlaží; není jím prostor pod střechou s nadezdívkami vyššími než 90 cm; není jím prostor pod střechou, kde jsou v nadezdívkách obvodových stěn stavby mimo štítu osazeny prosvětlovací otvory.

Z hlediska zápočtu podlažnosti viz dále pojem „podlažnost“.

Podlažnost

Je určena počtem nadzemních podlaží; prvním nadzemním (nástupním) podlažím je takové podlaží, které se při pohledu z ulice (obslužné komunikace před domem, obvykle průčelím) v ortogonálním pohledu jeví z hlediska výšky jako plné nadzemní podlaží, a to i v případě, že je z jiných stran zčásti, nebo zcela pod úrovní terénu. Za nadzemní podlaží se takto považuje i podlaží ustupující. Podkroví se mezi

nadzemní podlaží započítává pouze v případě, když se jeho využitelná plocha (tj. ta, nad níž je světlá výška místnosti větší než 1,3 m) rovná minimálně 2/3 plochy pod ním ležícího podlaží. Za standardní podlaží se považuje podlaží obvyklé stavební konstrukční výšky v tradičním stavebně-technickém pojetí: V zóně vinných sklepů se v objektu, který se zařezává do přirozeně stoupajícího terénu se jeho částí za hlavním objektem v uliční frontě od obslužné komunikace (v takto odsunuté pozici) z hlediska podlažnosti posuzují podle výšky stavební části (podlažnosti) nad rostlým terénem.

4.1 Podmínky pro vymezení a využití pozemků

4.1.1 Vymezení pozemků

Územní studie vymezuje nové stavební parcely k výstavbě rodinných domů a nové pozemky veřejného prostranství. Výčet konkrétních pozemků je uveden v části 5. ÚS. Lokalita je vymezena na severu silnicí II/380 směr Brno – Hodonín, která vede směrem severozápad – jihovýchod, dále asfaltovou komunikací na východní straně vedoucí směrem sever – jih a polní cestou z jižní strany.

Plošný standard pro nově vymezené plochy pro obytnou zástavbu rodinnými domy je územní studií vymezen minimálně na 1 rodinný dům takto:

Typ zástavby RD	Minimální plocha na 1 RD (m ²)
Volně stojící	600
Dvojdům (tj. ½ dvojdomu)	500
Řadová	250

4.1.2 Urbanistické řešení lokality, plošná a prostorová regulace zástavby

Dle platného územního plánu obce Mutěnice a jeho poslední změny ze dne 15.07.2023 se nachází lokalita ve funkční ploše 4a – obytná, která je určena dle platného ÚP pro plochy (s objekty) převážně individuálního bydlení, ostatní zástavba v plochách, funkční využití dílčích ploch a činnosti musí respektovat prioritní funkci bydlení a nesmí narušovat resp. zhoršovat obytné životní prostředí a negativně ovlivňovat ráz zástavby.

4.1.3 Urbanistické řešení

Stavební parcely jsou umístěny kolmo k nové vzniklým komunikacím se stavební čarou ve vzdálenosti vymezené od hrany komunikace dle výkresu č. 02 – Urbanistická situace. Navržená zástavba je tvořena v případě lokality F1 samostatně stojícími rodinnými domy a v případě lokality F2 řadovými domy.

4.1.4 Veřejná prostranství

Veřejná prostranství jsou tvořena komunikacemi šířky 6 m, chodníky, a pásy zeleně sahající od hrany komunikace po hranici stavebních pozemků. Předzahrádky (hranice pozemku – stavební čára) jsou soukromé a jsou odděleny oplocením. Takto vymezené území (veřejná prostranství) musí být přístupné veřejnosti bez omezení, vymezené uliční prostory a pozemky pro obsluhu území s převahou komunikační funkce dopravní a technického vybavení inženýrskými sítěmi.

Vymezení veřejného prostranství dle § 15 odst. 5 vyhl. č. 157/2024 Sb., vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu

Není-li v celé návrhové ploše bydlení o rozloze větší než 20 000 m² rozhodování v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo uzavřením plánovací smlouvy, stanovuje se pro ni požadavek na vymezení veřejného prostranství o výměře nejméně 5 % této návrhové plochy. Do výměry veřejného prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace.

Výměra území řešená územní studií je 38 467 m², přičemž 5 % této výměry představuje plochu 1 923,35 m².

Plocha veřejného prostranství v územní studii pro lokalitu F1 a F2 je celkem 8 131 m² (21% výměry řešené lokality).

Jedná se zejména o kruhovou výseč na pozemku parc. č. 14 030 v k. ú. Mutěnice (výměra 803 m²) určenou pro dětské hřiště a dále plochy nezastavěných pozemků (např. parc. č. 11784/18 v k. ú. Mutěnice o výměře 1 638 m², parc. č. 14083 o výměře 280 m² apod.)

4.2 Regulace zástavby

Stavební čára – Stavební čára je otevřená, tzn., že čelní fasáda objektů musí přiléhat ke stavební čáře, není možné ji překračovat oběma směry. Její poloha je vymezena v grafické části území studie. Výjimku tvoří stříška nad vstupem do objektu rodinného domu, která může být provedena pouze formou předsazené konstrukce bez opěr do terénu, popř. formou zámečnické konstrukce kotvené do obvodové konstrukce objektu, opět bez opěr do terénu.

Tvar a sklon střech stavby hlavní – Přípustné jsou střechy sedlové, valbové a polovalbové se sklonem v rozmezí 30° – 45°. Sklon střechy musí být dodržen nad celým objektem. Barva střech je přípustná v odstínech červené, červenohnědé, šedé, černé. Nejsou přípustné krytiny s barvou narušující okolní zástavbu a její charakter.

Střešní vikýře – Ve střešních rovinách je povoleno realizovat vikýře. Celková délka vikýřů nesmí překročit 50 % délky střechy (tzn. např. při délce střechy 12 m může být realizován vikýř délky 6 m nebo dva vikýře délky 3 m)

Orientace domů – Domy budou orientovány okapovou hranou směrem do ulice – ke stavební čáře.

Výška zástavby – Zástavba je omezena jedním nadzemním podlažím (přízemí) s možností výstavby obytného podkroví (sklon střechy 30° – 45°)

Podsklepení – podsklepení domů je možné.

Zastavitelnost pozemků

a) samostatně stojící rodinné domy - maximální zastavitelnost pozemků samostatně stojících rodinných domů je 50 % (tzn. např. při ploše pozemku 500 m² lze zastavět domem a vedlejší stavbou max. 250 m²)

b) řadové rodinné domy - maximální zastavitelnost pozemků řadových rodinných domů je 60 % (tzn. např. při ploše pozemku 500 m² lze zastavět domem a vedlejší stavbou max. 300 m²)

Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průřezy vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průřezem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

Do zastavěné plochy pozemku není pro účely výpočtu indexu zastavění pozemku (IZP) započítávána zpevněná plocha pozemku.

Zpevněná plocha – pozemek nebo jeho část zpevněná stavební nebo montážní činností bez svislé nosné konstrukce, např. vozovka, parkovací stání, chodník, zahradní cesta atp. Není součástí zastavěné plochy pozemku pro účely výpočtu indexu zastavění pozemku (IZP).

Zelená nezpevněná plocha – pozemek nebo jeho část na rostlém terénu nezpevněná stavební nebo montážní činností, osázená nízkou, střední nebo vysokou zelení nebo produkčními plodinami.

Hloubka zastavění – Maximální hloubka zastavění pozemku hlavním objektem je stanovena na 20 m, tj. 20 m od stavební čáry. U nárožních pozemků se hloubka zastavění určí podle grafické části ÚS (výkres 02 – urbanistická situace).

Oplocení – Maximální výška oplocení směrem k veřejnému prostranství (směrem do ulice) je 1,8 m. Oplocení v této části bude realizováno jako transparentní (podezdívka + výplň). Směrem k veřejnému prostranství jsou zakázány např. betonové netransparentní panelové ploty, zděné ploty bez výplní apod.

Oplocení mezi rodinnými domy, může být řešeno odlišně od oplocení hraničící s veřejným prostranstvím.

Garáže – Garáže je zakázáno umísťovat jako samostatně stojící, tudíž musí být integrovány částečně do domu (s částečným předsunutím před dům) nebo vedle domů. V případě lokality F2 mohou být garáže zcela předsunuty před dům, nesmí být ale samostatně stojící.

Doprava v klidu - řešení dopravy v klidu vychází z platné legislativy, parkování vozidel bude probíhat převážně na pozemku rodinných domů, tzn. v integrovaných garážích, krátkodobá stání v ulici jsou veřejným prostranstvím, nepřísluší k žádné stavbě, není možné je dlouhodobě pronajmout či odkoupit.

Vedlejší stavby – Vedlejší stavby (kůlny, dílny, pergoly...) je možno umísťovat za hlavní stavbu až po hloubku zastavění). Vedlejší stavbu lze umístit 2 m od společné hranice. Max. výška stavby nesmí přesáhnout 3,5 m. Přípustné typy zastřešení vedlejších staveb jsou střechy sedlové, valbové a polovalbové se sklonem v rozmezí 30° – 45°, popř. střechy šikmé. Nejsou přípustné krytiny s barvou narušující okolní zástavbu a její charakter.

Předzahrádky – Předzahrádky jsou nezastavitelné, není zde tedy povoleno umísťovat žádné objekty (dílky, kůlny, pergoly). Výjimku tvoří např. boxy na popelnice.

Doplňkové stavby

- stavby hospodářského zázemí ÚS nepřipouští. Stavbou hospodářského zázemí se rozumí také stavba (nebo výrobek plnící funkci stavby), který snižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, není slučitelný s bydlením a neslouží zejména obyvatelům v ploše řešení ÚS
- doplňkové stavby jako přístřešky, terasy je možné umístit při dodržení zákonem daných podmínek
- za příslušenství se nepovažuje garáž

Dešťové vody

- dešťové vody budou akumulovány a zasakovány výhradně na pozemcích investorů – v podzemních retenčních nádržích s přepadem do vsaku, ev. přes vsakovací boxy a tunely

Opěrné zdi

- opěrné zdi jsou podmíněně přípustné pro dorovnání výškových rozdílů mezi sousedními pozemky popř. mezi soukromými pozemky a veřejným prostranstvím. Musí být navrženy a provedeny harmonicky v kontextu místa, nesmí vytvářet výškové dominanty. Mohou být umístěny a provedeny tam, kde je to účelné, popř. tam, kde je nutno vyrovnat výškové rozdíly pozemků

4.2.1 Pozemky bez podrobnějšího funkčního využití

U pozemků parc. č. 11784/18, 14079, 14083, 14093/1, 14093/2 v k. ú. Mutěnice nenavrhuje území studie podrobnější funkční využití a platí pro ně regulativy vyplývající z územního plánu.

4.3 Charakter zástavby

- vzhled domů bude respektovat územní plán obce Mutěnice
- nebudou umísťovány stavby jako mobilní domy, sruby, roubenky apod., které narušují charakter zástavby
- střešní krytiny budou zemitých tónů, šedých tónů, budou keramické, betonové nebo plechové, u plochých střech je přípustná fóliová krytina
- barevnost fasád nesmí být výrazná, zejména jsou zakázány výrazné odstíny zelené, modré, fialové a červené a růžové
- co se týká odstupových vzdáleností staveb bude postupováno dle aktuálních právních předpisů

4.4 Řešení veřejné technické infrastruktury

- byl proveden průzkum existence stávajících inženýrských sítí v řešeném území včetně ochranných pásem.
- součástí řešeného území jsou záměry s nutností napojení na technickou infrastrukturu. ÚS ve své grafické části navrhuje trasy veřejných inženýrských sítí. Místa napojení na stávající technickou infrastrukturu budou určeny jejich vlastníky nebo správci, popř. projektantem konkrétních záměrů v dalším stupni PD
- v případě návrhu zastavěných a zpevněných ploch bude v maximální možné míře dodržena platná legislativa na úseku hospodaření s dešťovou vodou. Dešťové vody budou likvidovány nejlépe přírodě blízkým způsobem v souladu s platnou legislativou.

4.5 Řešení veřejné dopravní infrastruktury

Z hlediska koncepce dopravy dopravní řešení ÚS navazuje na stávající komunikační síť. Dopravní napojení jednotlivých nemovitostí v ploše F2 je řešeno prostřednictvím soustavy místních obslužných komunikací s kmenovým napojením na silnici II/380 (tedy bez přímých sjezdů z jednotlivých pozemků na silnici II/380).

Územní studie komplexně řeší související dopravní infrastrukturu zejména úpravy silnice II/380 podél plochy F2 z důvodu koordinace vymezené plochy pro zklidnění dopravy na vjezdu do obce Mutěnice a nového dopravního napojení pro zajištění dopravní obsluhy nových zastavitelných ploch.

Úprava silnice II/380 bude řešena dopravním značením po provedení připojení sjezdu plochy F2.

Dopravní napojení jednotlivých nemovitostí v ploše F1 je řešeno prostřednictvím soustavy místních obslužných komunikací a dále prostřednictvím sjezdů k jednotlivým navrženým rodinným domům.

4.6 Požadavky na parcelaci

ÚS prověřila potřebu nové parcelace.

Parcelace lokality F2 byla nově vymezena v grafické části ÚS. V lokalitě F2 byly ÚS navrženy pozemky pro řadový charakter zástavby.

4.7 Požadavky na etapizaci

Požadavky na etapizaci nejsou ÚS stanoveny řešeny, etapizace nebyla shledána jako účelná.

5. Výčet pozemků

Parcela č.	Výměra [m2]	Katastrální území	Druh pozemku
9591	1077	Mutěnice	Orná půda
9597	856	Mutěnice	Orná půda
9610	828	Mutěnice	Orná půda
9611	990	Mutěnice	Orná půda
9612	795	Mutěnice	Orná půda
14027	3112	Mutěnice	Orná půda
9651	948	Mutěnice	Orná půda
14077	444	Mutěnice	Orná půda
14078	354	Mutěnice	Orná půda
9652	603	Mutěnice	Orná půda
11784/12	1177	Mutěnice	Orná půda
11784/13	948	Mutěnice	Orná půda
11784/14	600	Mutěnice	Orná půda
11784/15	600	Mutěnice	Orná půda
14030	809	Mutěnice	Orná půda
14031/1	301	Mutěnice	Zastavěná plocha a nádvoří
14031/2	455	Mutěnice	Zahrada
14032/1	513	Mutěnice	Zahrada
14032/2	193	Mutěnice	Zastavěná plocha a nádvoří
14033/1	526	Mutěnice	Zahrada
14033/2	164	Mutěnice	Zastavěná plocha a nádvoří
14079	48	Mutěnice	Orná půda
14080	605	Mutěnice	Orná půda
14081	633	Mutěnice	Orná půda
14082	621	Mutěnice	Orná půda
14083	280	Mutěnice	Orná půda
14084	1941	Mutěnice	Orná půda
14086	730	Mutěnice	Orná půda
14087	657	Mutěnice	Orná půda
14088	657	Mutěnice	Orná půda
14089	657	Mutěnice	Orná půda
14090/1	482	Mutěnice	Zahrada
14090/2	248	Mutěnice	Zastavěná plocha a nádvoří
14091/1	483	Mutěnice	Zahrada
14091/2	248	Mutěnice	Zastavěná plocha a nádvoří
14092	693	Mutěnice	Orná půda
11784/17	767	Mutěnice	Orná půda

11784/16	766	Mutěnice	Orná půda
11784/11	1863	Mutěnice	Orná půda
11784/18	1638	Mutěnice	Orná půda
14028	1968	Mutěnice	Ostatní plocha
14093/2	175	Mutěnice	Orná půda
14093/3	25	Mutěnice	Orná půda
14093/4	11	Mutěnice	Ostatní plocha
14093/1	1037	Mutěnice	Orná půda
14098	121	Mutěnice	Orná půda
11783	7648	Mutěnice	Orná půda
11784/10	20455	Mutěnice	Orná půda
14095	806	Mutěnice	Orná půda
14096	802	Mutěnice	Orná půda
14097	801	Mutěnice	Orná půda
14029/1	678	Mutěnice	Orná půda
14029/2	174	Mutěnice	zastavěná plocha a nádvoří

6. Odůvodnění navrhovaného řešení, včetně vyhodnocení návrhu ÚS s platným územním plánem a případného zpracování návrhu na pořízení změny územního plánu

Územní studie je zpracována a řešena v souladu s ustanoveními stavebního zákona, zejména s cíli a úkoly územního plánování.

Studie zhodnocuje řešené území, nenarušuje podmínky udržitelného rozvoje a vytváří předpoklady pro zabezpečení souladu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území stanovuje koncepci rozvoje území, stanovuje urbanistické požadavky na stavby, stanovuje podmínky pro provedení změn v území

Řešení územní studie je v souladu s obecnými požadavky na využití území.

Stanovením podmínek pro využití pozemků a umístěním staveb na nich nesnižuje kvalitu prostředí a hodnotu území, řešení je v souladu s hlavním, popřípadě s podmíněně přípustným využitím území dle Územního plánu Mutěnice. Vymezené území umožňuje využití pro navrhovaný účel a je dopravně napojeno na veřejně přístupné komunikace.

Konkrétní navrhované stavby budou řešit vlastní budovy, jejich velikost zastavěné plochy, výšky a odstupy od sousedních staveb, napojení na dopravní síť a umístění a počet odstavných a parkovacích ploch, připojení na technickou infrastrukturu a likvidaci odpadních vod, nakládání s odpady a v neposlední řadě zachování a případné doplnění zeleně.

Vizualizace navrhovaného řešení nebyla zpracovávána, jelikož se jedná pouze o návrh příslušných ploch.

Územní studie zachovává rozsah a funkční využití území dle ÚP a jeho návaznost na stávající urbanistickou strukturu obce jako celku. V rámci podrobnějšího řešení vymezuje v řešeném území jednotlivé pozemky pro rodinné domy, veřejnou infrastrukturu a zeleň, a stanovuje podmínky pro umístění a prostorové uspořádání jednotlivých staveb.

Územní studie prověřila možnosti využití a limity řešeného území a navrhuje pořízení změny ÚP Mutěnice spočívající v úpravě terminologie pojmu podkroví, který je z hlediska možností využití podkroví plánovacích staveb velmi limitující.

Územní studie stanovuje podlažnost na 1 + podkroví, tj. je v souladu s územním plánem. V praxi to znamená, že definice podkroví a podlažnosti použité v ÚP jsou závazné. Územní studie ovšem může být, pokud je to v ní uvedeno také podkladem pro změnu územního plánu.

Jako zpracovatel navrhuji:

- pojem podkroví ponechat pouze pro vybrané části obce Mutěnice, ne pro celé katastrální území obce, např. ponechat jej pouze pro lokalitu vinných sklepů Vinné Búdy a Pod Dubňanskou horou
- v případě jeho ponechání umožnit v souladu s charakterem okolní zástavby navýšení podlažnosti staveb v ploše F1 a F2 na dvě nadzemní podlaží, popř. následnou změnou územního plánu navrhuji k zastavitelné ploše F1 a F2 doplnit, že stanovení podlažnosti a podkroví se v případě těchto lokalit nepoužije, neboť územní studie prověřila možnost vyšší zástavby a že ta je stanovena studií na např. 2 (bez podkroví) v případě, že 2. nadzemní podlaží je řešeno jako vestavba v krovu, která ovšem plně nenaplnuje definici z ÚP.

Seznam použitých zkratek:

ÚS	územní studie
ÚP	územní plán
ÚAP	územně analytické podklady
RD	rodinný dům
ZPF	zemědělský půdní fond
IZP	index zastavění pozemku