



ODBOR ROZVOJE A SPRÁVY ODDĚLENÍ ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

č.j.: MUBR 87747/2016
vyřizuje: Polach – 519 311 357
datum: 3. 1. 2017

Marek Stára
Pšenčíkova 675/22
142 00 Praha 4

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE K PODMÍNKÁM VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Městský úřad Břeclav, odbor rozvoje a správy, oddělení úřad územního plánování, jako úřad územního plánování příslušný podle ustanovení § 6 odst. 1 písm. h) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), k žádosti podle ustanovení § 139 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a ustanovení § 21 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, o územně plánovací informaci k podmínkám využití území, kterou podala dne 6. 12. 2016

**IQ Investiční společnost, a.s., Rybná 682, 110 00 Praha 1, kterou zastupuje
Marek Stára, Pšenčíkova 675/22, 142 00 Praha 4**

na podmínky využití území,

**pozemků parc. č. 3020/3, 3025/16, 3025/17, 3025/170, 3025/182, 3025/184, 3041/82, 3709/15 a
3712/65 vše v katastrálním území Břeclav,**

sděluje toto:

Politika územního rozvoje ČR

Z politiky územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č.1, plyne pro území města Břeclav potřeba zohlednit například republikové priority územního plánování, koridory a plochy dopravní infrastruktury a koridory a plochy technické infrastruktury. Jedná se zejména o železniční koridor vysokorychlostní dopravy **VR1** v úseku Brno–Vranovice–Břeclav–hranice ČR, o silniční koridor **R55** v úseku Olomouc–Přerov a dále Napajedla–Uherské Hradiště–Hodonín–D2, koridor **P2** – pro plynovod přepravní soustavy v Jihomoravském kraji, vedoucí z okolí kompresní stanice Břeclav na hranici ČR/Rakousko a plocha pro novou hraniční předávací stanici Poštorná a plochy **P14** – pro zásobníky plynu v lokalitách Břeclav a Dambořice. Dále je třeba zohlednit (územní rezerva) uvažované průplavní spojení Dunaj–Odra–Labe.

Na základě podrobnějších podkladů (zejména dat z územně analytických podkladů ORP Břeclav a JMK) vydaných ZÚR JMK a platného územního plánu SÚ Břeclav lze konstatovat, že do pozemků p.č. 3020/3, 3025/16, 3025/17, 3025/170, 3025/182, 3025/184, 3041/82, 3709/15 a 3712/65 v k.ú. Břeclav nezasahují výše uvedené koridory a plochy.

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK) byly vydány Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 5.10.2016 a nabyly účinnosti dne 3.11.2016. Z těchto ZÚR JMK neplynou konkrétní omezení pro předmětné pozemky p.č. 3020/3, 3025/16, 3025/17, 3025/170, 3025/182, 3025/184, 3041/82, 3709/15 a 3712/65 v k.ú. Břeclav.

Územní plán sídelního útvaru Břeclav

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru Břeclav se pozemek p.č. 3020/3 v k.ú. Břeclav nachází ve dvou plochách určených pro bydlení, funkční typ **Bv – smíšená zóna bydlení + menší řemeslná výroba a služba bez dopadu na obytné prostředí**, které jsou od sebe odděleny veřejně prospěšnou stavbou označ. Tk 12 propojení ul. Lidická se sběrnou komunikací (tzv. malým obchvatem). Pro předmětné plochy bydlení je stanovena výšková hladina s max. počtem podlaží 2. Pozemek se nachází mimo současně zastavěné území města.

Pozemky p.č. 3025/16, 3025/17, 3025/170, 3025/182, 3025/184, 3041/82 a 3709/15 vše v k.ú. Břeclav se podle platného Územního plánu sídelního útvaru Břeclav nachází v ploše určené pro bydlení, funkční typ **Bv – smíšená zóna bydlení + menší řemeslná výroba a služba bez dopadu na obytné prostředí**. Pro předmětnou plochu bydlení je stanovena výšková hladina s max. počtem podlaží 2. Pozemky se nachází mimo současně zastavěné území města.

Pozemek p.č. 3712/65 v k.ú. Břeclav se podle platného Územního plánu sídelního útvaru Břeclav nachází v ploše dopravní obsluhy území – ostatní plochy a prostranství. Pozemek se nachází mimo současně zastavěné území města.

V obecně závazné vyhlášce č.6/2006 o závazných částech ÚPNSÚ Břeclav (ve znění po změně č. 11) je mimo jiné uvedeno:

5.2.2. Regulativy prostorového uspořádání území obce:

Ochranu prostorového uspořádání a ochranu krajinného rázu považovat za prioritní při rozvoji města.

- všechny navrhované stavební plochy, ve kterých bude řešena nová uliční síť, musí být vybaveny veřejnou zelení, rozsah a funkční typ bude upřesněn podrobnější územně plánovací dokumentací nebo územním rozhodnutím
- zástavba navrhovaná na vnějších okrajích zastavěného území města musí být situována vždy tak, aby do volného území byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku.

5.2.4. Regulativy pro ochranu prostoru:

Prostory, ve kterých veškeré činnosti, děje a zařízení nesmí porušit nad přípustnou míru dané prostorové základní vazby s okolní zástavbou:

- nesmí být porušena urbanistická struktura - kompaktnost zástavby, druh zástavby (řadová, areály..)
- nesmí být narušena přírodní struktura – kompaktnost prostoru tvořeného zelení
- obrazem prostoru (styl, materiály, barevnost, urbanistický mobiliář, druhová skladba)
- zachovat dominanty přírodní a kulturní, zachovat průhledy a rozhledy
- v urbanistickém parteru používat tradiční materiály, drobná architektura a městský mobiliář musí odpovídat charakteru prostředí
- strukturou prostoru (hmotové uspořádání výška zástavby a zeleně, tvary střech ..)
- stávající prostorové kvality hmotově stabilizovat - t.zn. respektovat stávající stavební čáru, výšku římsy a šikmou střechou a její sklon
- při využití půdního prostoru dodržovat požadovaný sklon střechy i v rekonstruovaných částech
- u prací údržbových nebo obnovných preferovat použití tradičních materiálů jak v urbanistickém parteru, tak i při rekonstrukci, u nové výstavby soudobý výraz nesmí narušit prostředí nad přípustnou míru
- věnovat zvýšenou pozornost pohledově exponovaným prostorům - především nároží a objektům zakončující průhled ulic
- nezahušřovat další zástavbou stávající plochy bytových domů a sídliště RD nad přípustnou míru
- respektovat stávající charakter a druh zástavby
- stavební čáry, stávající výšku zastavění neporušovat nad přípustnou míru
- na okrajích obce je možno realizovat volnější zástavbu s plynulým přechodem do krajiny
- u nové výstavby soudobý výraz může být dominantní a přispívat k vytvoření nové identity prostoru

7.3.1. Plochy pro bydlení:

slouží pro obytné účely, základní občanské a technické vybavení související bezprostředně s bydlením což musí odpovídat sociálním, kulturním potřebám obyvatel a nesmí zhoršovat pohodu a kvalitu obytného prostředí.

Nepřípustná jsou veškeré činnosti děje a zařízení, které svou zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (objekty pro výrobu, sklady, velkokapacitní objekty občanského vybavení, velkoprodejny, zařízení dopravních služeb, čerpací stanice PH, hromadné garáže a pod.), včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro zónu bydlení. Za hromadné garáže se nepovažuje seskupení garáží určené přímo k bytové jednotce nebo bytovému domu.

přípustné činnosti - bydlení, rekreační bydlení, menší sportovní plochy (dětská hřiště), zeleň, garáže - parkování. Preferována je funkce obytná a to včetně prostor přídomních zahrad a dvorů.

Výjimečně přípustný je chov zvířat, který je podmíněn souhlasem hygienika a předpokládá se v množství pouze pro osobní potřebu, dále menší řemeslná výroba a služby bez dopadu na obytné prostředí, maloobchod (do 200 m² prodejní plochy).

8.1.1. Dopravní obsluha území:

Zásady uspořádání dopravy vymezují:

- trasy pro železniční dopravu
- trasy pro silniční dopravu
- trasy pro nemotorovou dopravu
- ostatní plochy a prostranství

Plochy pro dopravu slouží pro objekty a zařízení veškerých druhů dopravy

Vymezení dopravních koridorů – toto území je nezastavitelné, nesmí zde být realizovány ani dočasné stavby, pokud se zde nachází stávající objekty, není dovoleno jejich zhodnocení, běžnou údržbu je možno provádět. Zásah do území včetně regulativů je třeba upřesnit podrobnější dokumentací

K zajištění parkování vozidel při nové výstavbě nebo transformaci se požaduje zajistit příslušný počet parkovacích stání dle tab. 19 ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací.

Platný Územní plán sídelního útvaru Břeclav je zveřejněn na webových stránkách města www.breclav.eu (Dokumenty → Územní plánování → Platná územně plánovací dokumentace → Břeclav).

Územně analytické podklady

Pozemky p.č. 3025/16, 3025/17, 3025/170, 3025/182, 3025/184, 3041/82, 3709/15 a 3712/65 vše v k.ú. Břeclav se nachází v chráněném ložiskovém území Břeclav III (zemní plyn).

Pozemky p.č. 3020/3, 3025/16, 3025/17, 3025/170, 3025/182, 3025/184, 3709/15 vše v k.ú. Břeclav se nachází v záplavovém území (mimo aktivní zónu) a pozemek p.č. 3041/82 zasahuje do záplavového území (mimo aktivní zónu).

Severovýchodní část pozemku p.č. 3020/3 v k.ú. Břeclav se nachází v chráněném ložiskovém území Břeclav III (zemní plyn).

Pozemky p.č. 3020/3, 3025/16, 3025/17, 3025/170, 3025/182, 3025/184, 3041/82, 3709/15 a 3712/65 v k.ú. Břeclav se nachází v území zvláštní povodně pod vodním dílem Nové Mlýny, ve zranitelné oblasti, v chráněné oblasti přirozené akumulace vod.

Na pozemku p.č. 3712/65 v k.ú. Břeclav se nachází komunikace. Pozemek p.č. 3712/65 se nachází v ochranném pásmu VN el. vedení (E.ON).

Do pozemku p.č. 3020/3 zasahuje ochranné pásmo elektronického komunikačního zařízení komunikační sítě (T-Mobile). Do pozemku p.č. 3041/82 zasahuje ochranné pásmo VN el. vedení (E.ON).

Poznámka:

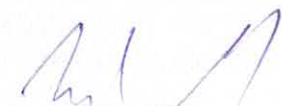
V současné době je pořizován Územní plán Břeclav (již proběhlo tzv. společné jednání dle § 50 stavebního zákona). V projednávaném územním plánu jsou mimo jiné navrženy i jiné regulativy než v platném územním plánu.

Dokumentace projednávaného ÚP Břeclav je zveřejněna na webových stránkách města www.breclav.eu (Dokumenty → Územní plánování → Rozpracovaná územně plánovací dokumentace → rozpracovaná dokumentace - Břeclav → Břeclav -"nový" územní plán). Upozorňujeme, že nemůžeme předem garantovat takovýto výsledek projednávání. Předpokládáme, že řízení o územním plánu (dle § 52 stavebního zákona) bude zahájeno začátkem roku 2017 a v případě velmi hladkého průběhu projednávání by mohl být ÚP Břeclav vydán zastupitelstvem města cca v polovině roku 2017.

Úřad územního plánování poskytuje tyto informace podle § 21 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.

Poučení:

Poskytnutá územně plánovací informace platí 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána, zejména na základě provedení aktualizace příslušných územně analytických podkladů, schválení zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje a zprávy o uplatňování územního plánu.



Ing. Milan Uher

vedoucí odboru rozvoje a správy

MĚSTSKÝ ÚŘAD BŘECLAV

odbor rozvoje a správy
Náměstí T.G.M. 3, PSČ 690 81 ①

Příloha: výřez z výkresu ÚPNSÚ Břeclav

Na vědomí: - SÚ Břeclav

