

Obecní úřad Mutěnice

Masarykova 200, 696 11 Mutěnice

MATERIÁL NA JEDNÁNÍ ZASTUPITELSTVA OBCE MUTĚNICE DNE 12. 03. 2025

Bod č:

Věc: **Návrh na vydání Změny č. 3 územního plánu Mutěnice**

Vypracoval: Bc. Tomáš Konečný, oprávněná úřední osoba pořizovatele

Obsah: 1) Návrh na usnesení
2) Komentář

1) Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo obce Mutěnice po projednání Změny č. 3 územního plánu Mutěnice (dále také „Změna č. 3 ÚP Mutěnice“) předložené pořizovatelem, tj. Obecním úřadem Mutěnice,

I. ověřuje

ve smyslu § 54 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, soulad Změny č. 3 ÚP Mutěnice

- a) s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 až 7,
- b) se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3a a 3b,
- c) se stanovisky dotčených orgánů a krajského úřadu jako nadřízeného orgánu a s výsledkem řešení rozporů – dle textové části odůvodnění Změny č. 3 ÚP Mutěnice doplněné pořizovatelem dle § 53 odst. 5 stavebního zákona.

Zastupitelstvo obce Mutěnice neshledalo žádný rozpor.

II. Souhlasí

s vyhodnocením výsledků projednání návrhu Změny č. 3 ÚP Mutěnice zpracovaným pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem, jak je uvedeno v textové části odůvodnění Změny č. 3 ÚP Mutěnice doplněné pořizovatelem dle § 53 odst. 5 stavebního zákona, ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

III. vydává

ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, v souladu s § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., za použití § 55b odst. 10 zákona č. 183/2006 Sb., § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, Změnu č. 3 ÚP Mutěnice formou opatření obecné povahy.

IV. bere na vědomí

skutečnost, že Změnu č. 3 ÚP Mutěnice a úplné znění ÚP Mutěnice po této změně obec doručí veřejnou vyhláškou; dnem doručení Změny č. 3 ÚP Mutěnice a úplného znění ÚP Mutěnice nabude Změna č. 3 ÚP Mutěnice účinnosti.

V. ukládá

určenému zastupiteli, aby vydal pokyn pořizovateli k zajištění zpracování úplného znění ÚP Mutěnice po vydání změny č. 3 a následně jeho doručení včetně Změny č. 3 ÚP Mutěnice podle bodu IV. tohoto usnesení.

2) Komentář:

Úvodní informace:

Objednatel změny územního plánu:

Obec Mutěnice, Masarykova 200, Mutěnice

určený zastupitel: Ing. Jiří Zálešák, starosta obce (pozn. po komunálních volbách v roce 2022 nahradil v této funkci předchozího starostu MVDr. Dušana Horáka)

Zpracovatel změny územního plánu:

Ing. arch. Ivo Kabeláč, autorizovaný architekt ČKA, Anenská 12, Brno

(po ukončení spolupráce Ing. arch. Kabeláče s obcí v polovině roku 2024 obec objednala zpracování výsledného návrhu změny územního plánu u Ing. arch. Ivany Machek, autorizovaného architekta ČKA, Hutařova 1568/17, Brno)

Pořizovatel změny územního plánu:

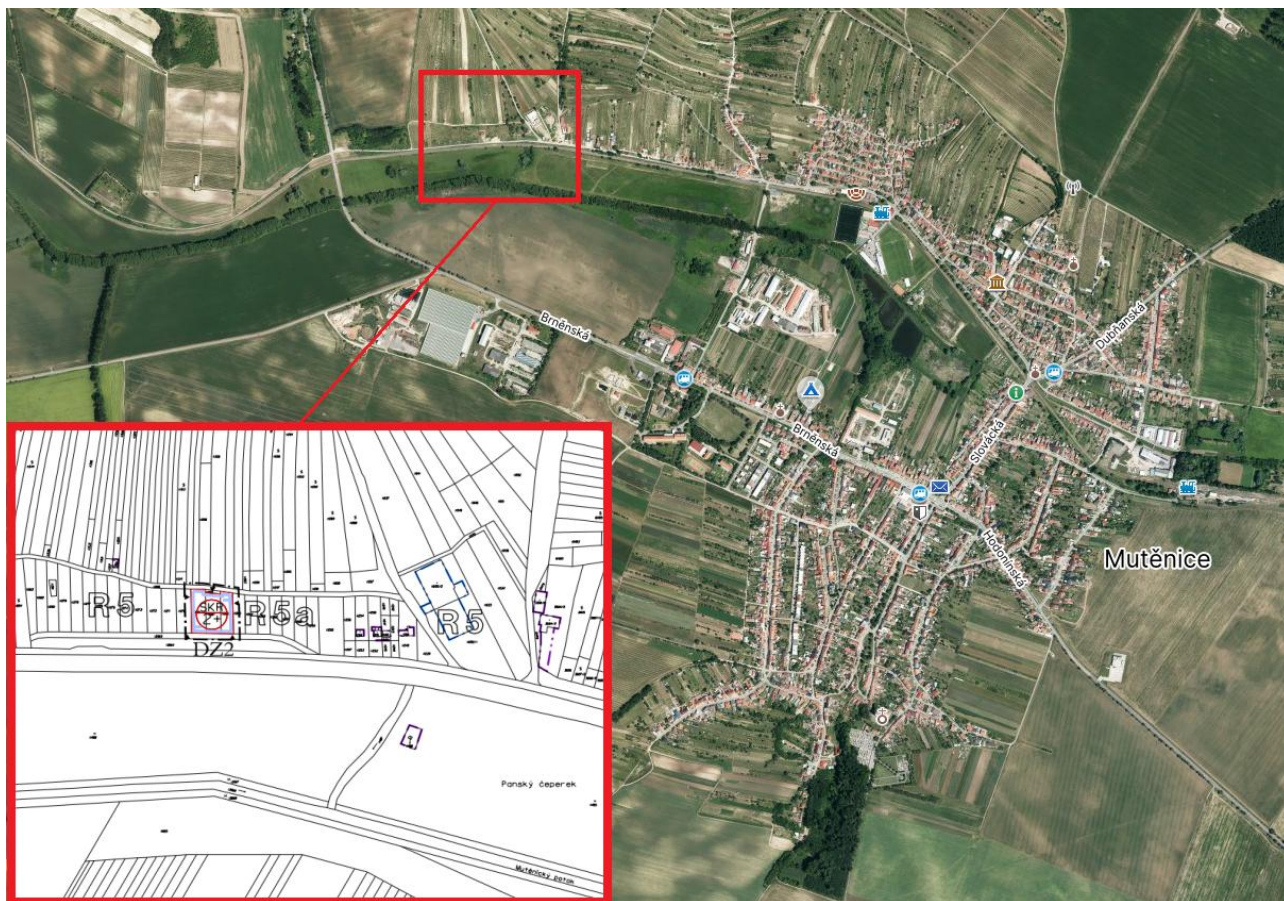
Obecní úřad Mutěnice, Masarykova 200, Mutěnice,

který zajistil výkon územně plánovací činnosti prostřednictvím jiné fyzické osoby splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle stavebního zákona (oprávněná úřední osoba: Bc. Tomáš Konečný)

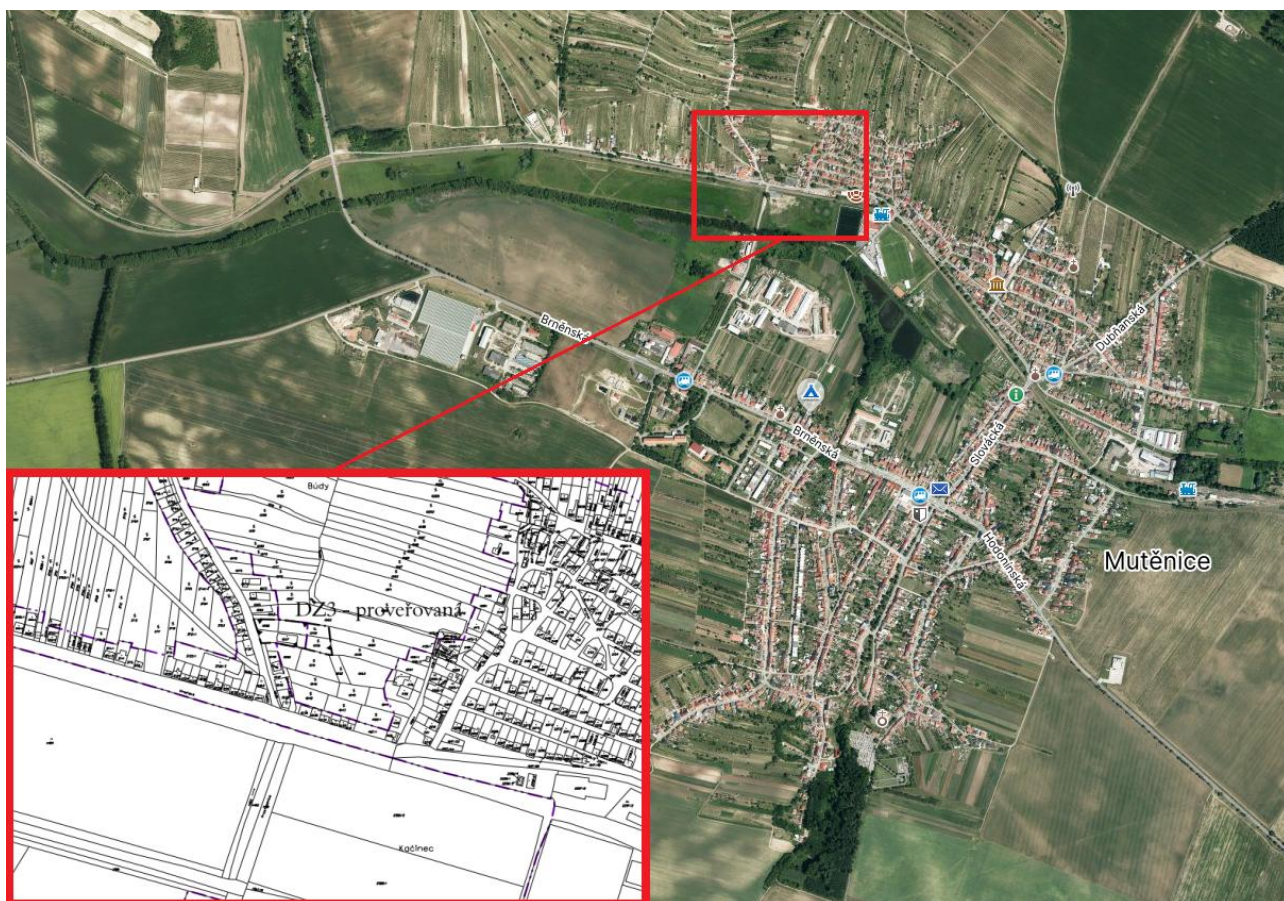
Předmět změny územního plánu

Označení	Předmět dílčí změny ÚP	Poznámka, shrnutí výsledku prověření dílčích změn
DZ1	Vymezení zastavěného území – aktualizace	aktualizováno ke dni 18. 10. 2023
DZ2	Prověření možnosti výstavby rodinného vinařství s kapacitou 50 000l/rok s možností ubytování do 10 lůžek <u>navrhovatel změny ÚP:</u> Ing. Petr Mokruša, IČ: 745 35 862, se sídlem Hasičská 807, 696 11 Mutěnice	Prověřeno, z hlediska urbanistické koncepce vydaného ÚP Mutěnice ve znění předchozích změn <u>lze záměr akceptovat.</u>
DZ3	Prověření výstavby „Penzion****SPA“ podle poskytnutých podkladů (Studie s výše uvedeným názvem a alternativní výkresy s patrně obdobnou kapacitou). Jedná se o komerční zařízení, které obsahuje provozy vinárny, restaurace, wellness a ubytování <u>navrhovatel změny ÚP:</u> spol. ELVOREV s.r.o., IČ: 634 75 219, se sídlem Anenská 405/7, 695 01 Hodonín)	Prověřeno, dílčí změnu nelze akceptovat a provést – požadavek je v zásadním rozporu s koncepcí (nelze změnou ÚP ze zákona měnit) vydaného ÚP Mutěnice ve znění předchozích 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 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon).

Výsledný návrh Změny č. 3 ÚP Mutěnice tedy obsahuje pouze povinnou aktualizaci zastavěného území (Z01) a věcnou změnu na návrh Ing. Petra Mokruši v lokalitě Platové (Z02).



Návrh spol. ELVOREV s.r.o. na věcnou změnu v lokalitě vinné budy Mutěnice (Z03) byl prověřen, ale nebylo možné jej změnou zapracovat – dosavadní ÚP Mutěnice tedy zůstává v tomto ohledu beze změn.



Postup pořízení změny územního plánu:

14. 03. 2022 **rozhodnutí ZO o pořízení změny č. 3 ÚP zkráceným postupem a o jejím obsahu (na návrh spol. ELVOREV s.r.o., Hodonín)** včetně jmenování určeného zastupitele (viz usnesení č. XXIII./2022Z/26),

Pozn.

Zahájení Změny č. 3 ÚP Mutěnice bylo podmíněno dokončením v té době rozpracované Změny č. 2 ÚP Mutěnice.

13. 09. 2022 **rozhodnutí ZO o pořízení změny ÚP na návrh Ing. Petra Mokruši, Mutěnice a tedy rozšíření obsahu změny č. 3 ÚP** (viz usnesení č. XXV./2022Z/22),

31. 08. 2023 pořizovatel postoupil zhotoviteli (pozn. Ing. arch. Kabeláčovi) podklady a požádal o zpracování návrhu změny ÚP pro veřejné projednání,

04. 03. 2024 dokončeno zpracování a předání návrhu změny ÚP k zahájení veřejného projednání,

11. 03. 2024 postoupení návrhu změny ÚP krajskému úřadu,

14. 03. 2024 zahájení veřejného projednání změny ÚP ve smyslu § 55b stavebního zákona (zaslání oznámení jednotlivě dotčeným orgánům, sousedním obcím a oprávněným investorům + doručení veřejnou vyhláškou),

30. 03. 2024 doručení veřejné vyhlášky oznamující veřejné projednání,

18. 04. 2024 termín veřejného projednání návrhu změny ÚP,

05/24 – 06/24 vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu změny ÚP, zpracování návrhu vyhodnocení připomínek, průběžné konzultace a jednání s dotčenými orgány ve věci vypořádávání stanovisek,

22. 07. 2024 podání žádosti o stanovisko krajského úřadu jako nadřízeného orgánu,

19. 08. 2024 vydání stanoviska krajského úřadu jako nadřízeného orgánu (potvrzení možnosti předložení návrhu na vydání změny ÚP zastupitelstvem obce),

08 / 2024 ukončení spolupráce Ing. arch. Iva Kabeláče s obcí jako zpracovatele územně plánovací dokumentace pro obec Mutěnice,

11. 09. 2024 podání žádosti o stanoviska dotčených orgánů k vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny ÚP,

10. 10. 2024 lhůta pro uplatnění stanovisek dotčených orgánů k vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny ÚP,

10 / 2024 zpracování vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů k vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny ÚP,

16. 12. 2024 zajištění projektanta na zpracování výsledného návrhu změny ÚP a následně úplného znění ÚP Mutěnice po vydání změny č. 3 (pozn. Ing. arch. Ivana Machek, Brno),

18. 12. 2024 objednání zpracování výsledného návrhu změny ÚP a následně úplného znění ÚP Mutěnice po vydání změny č. 3 u Ing. arch. Ivany Machek, Brno,

12/24 – 02/25 zpracování výsledného návrhu změny ÚP pro vydání Změny č. 3 ÚP Mutěnice zastupitelstvem obce,

27. 02. 2025 předložení návrhu na vydání Změny č. 3 ÚP Mutěnice zastupitelstvu obce,

12. 03. 2025 jednání zastupitelstva obce o vydání Změny č. 3 ÚP Mutěnice formou opatření obecné povahy.

Vážené zastupitelstvo obce,

Obecní úřad Mutěnice, který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, je pořizovatelem **Změny č. 3 územního plánu Mutěnice** (dále také „Změna č. 3 ÚP Mutěnice“) pořizované zkráceným postupem podle § 55a a § 55b zákona č. 183/2006 Sb.

Pořizovatel na základě rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení a obsahu Změny č. 3 ÚP Mutěnice zajistil u Ing. arch. Iva Kabeláče, autorizovaného architekta ČKA zpracování návrhu Změny č. 3 ÚP Mutěnice. Návrh

změny ÚP veřejně projednal dle § 55b stavebního zákona s dotčenými orgány, krajským úřadem, obcí Mutěnice, sousedními obcemi a oprávněnými investory. K veřejnému projednání rovněž přizval veřejnost (veřejnou vyhláškou vyvěšenou na úřední desce obce a oznamující termín a místo konání veřejného projednání včetně poučení o právech a povinnostech účastníků řízení). Ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání návrhu změny ÚP podle § 53 odst. 1 stavebního zákona s použitím § 55b odst. 10 stavebního zákona a s ohledem na veřejné zájmy zpracoval návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 3 ÚP Mutěnice. V rámci projednání nebyly vzneseny žádné námitky a nebylo potřeba řešit rozpory ve stanoviscích dotčených orgánů.

Návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 3 ÚP Mutěnice pořizovatel zaslal a dohodl s dotčenými orgány a krajským úřadem jako nadřízeným orgánem ve smyslu § 55b odst. 7 stavebního zákona.

Neboť v průběhu pořizování předmětné změny č. 3 ÚP Ing. arch. Ivo Kabeláč jako zpracovatel územně plánovací dokumentace pro obec Mutěnice ukončil s obcí spolupráci, pořizovatel paralelně hledal jiného autorizovaného architekta, který by byl ochoten zpracovat na základě dohodnutých výsledků projednání výsledný návrh Změny č. 3 ÚP Mutěnice pro vydání změny zastupitelstvem a následně úplné znění ÚP Mutěnice ve znění jeho poslední vydané změny.

Tuto část projekčních prací pořizovatel zajistil u Ing. arch. Ivany Machek, autorizovaného architekta ČKA – zajistil úpravu návrhu změny č. 3 ÚP, přezkoumal soulad Změny č. 3 ÚP Mutěnice s požadavky stanovenými v § 53 odst. 4 stavebního zákona a doplnil textovou část odůvodnění podle § 53 odst. 5 stavebního zákona. Výsledek přezkoumání návrhu Změny č. 3 ÚP Mutěnice dle § 53 odst. 4, 5 stavebního zákona (obsah dle části II. bodu (1) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů) je součástí textové části odůvodnění Změny č. 3 ÚP Mutěnice.

Nyní podle § 54 odst. 1 stavebního zákona s použitím § 55b odst. 10 stavebního zákona předkládá Zastupitelstvu obce Mutěnice návrh na

vydání Změny č. 3 ÚP Mutěnice

spočívající v provedení změny dosavadního ÚP Mutěnice v rozsahu následujících dílčích změn:

Označení	Předmět dílčí změny ÚP	Poznámka, shrnutí výsledku prověření dílčích změn
DZ1	Vymezení zastavěného území – aktualizace	aktualizováno ke dni 18. 10. 2023
DZ2	Prověření možnosti výstavby rodinného vinařství s kapacitou 50 000l/rok s možností ubytování do 10 lůžek navrhovatel změny ÚP: Ing. Petr Mokruša, IČ: 745 35 862, se sídlem Hasičská 807, 696 11 Mutěnice	Prověřeno, z hlediska urbanistické koncepce vydaného ÚP Mutěnice ve znění předchozích změn <u>lze záměr akceptovat.</u> V rámci ploch smíšených výrobních byla v lokalitě Platové nově vymezena plocha „R5a“ pro rodinné vinařství (SKR). Rodinné vinařství (SKR) bylo doplněno v textové části ÚP Mutěnice do kapitoly „Základní použité pojmy“ následovně: Zařízení pro zpracování produkce vinařské prvovýroby do 50 000 l/rok, skladování a prezentaci vinařské produkce včetně sídla společnosti s možností integrovaného bytu správce a penzionu v rozsahu do 10 pokojů a 20 lůžek, resp. „ostatního ubytovacího zařízení“ ve smyslu §2 blok c odst.4. vyhl. č. 501/2006 Sb.
DZ3	Prověření výstavby „Penzion****SPA“ podle poskytnutých podkladů (Studie s výše	Prověřeno, <u>dílčí změnu nelze akceptovat a provést</u> – požadavek je v zásadním rozporu s koncepcí (nelze změnou ÚP ze zákona měnit) vydaného ÚP

	uvedeným názvem a alternativní výkresy s patrně obdobnou kapacitou). Jedná se o komerční zařízení, které obsahuje provozy vinárny, restaurace, wellness a ubytování <u>navrhovatel změny ÚP:</u> spol. ELVOREV s.r.o., IČ: 634 75 219, se sídlem Anenská 405/7, 695 01 Hodonín)	Mutěnice ve znění předchozích 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 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon).
--	--	--

Změna č. 3 ÚP Mutěnice je zpracována v rozsahu měněných částí a v kontinuitě s dosavadním ÚP Mutěnice ve znění následných změn č. 1 a č. 2. Obsahuje následující:

Textová část (výrok)

Návrh konkrétního řešení

Textová část odůvodnění

Odůvodnění konkrétního řešení

Grafická část (výrok)

1a *Výkres základního členění území*

1b *Hlavní výkres*

Grafická část odůvodnění

2a *Koordinační výkres*

2b *Výkres předpokládaných záborů ZPF*

Změna č. 3 ÚP Mutěnice nabude účinnosti v den doručení této změny ÚP a úplného znění ÚP Mutěnice po této změně č. 3 veřejnou vyhláškou (tj. 15. den po dni vyvěšení veřejné vyhlášky).

V případě, že zastupitelstvo obce nesouhlasí s předloženým návrhem Změny č. 3 ÚP Mutěnice nebo s výsledky jeho projednání, vrátí předložený návrh Změny č. 3 ÚP Mutěnice pořizovateli se svými pokyny k úpravě a novému projednání nebo jej zamítne.

Příloha:

Vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu Změny č. 3 ÚP Mutěnice

Výsledný návrh Změny č. 3 ÚP Mutěnice