

MĚSTSKÝ ÚŘAD HODONÍN

Odbor stavební úřad

pracoviště: Horní Valy 3655/2, 695 35 Hodonín



Číslo jednací: MUHOCJ 14613/2025
Spisová značka: MUHO 3001/2025

Vyřizuje:
E-mail:
Telefon:



V Hodoníně dne 07.03.2025

PŘEDBĚŽNÁ INFORMACE O PODMÍNKÁCH VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ A ZMĚN JEHO VYUŽITÍ

Městský úřad Hodonín, odbor stavební úřad (dále jen „stavební úřad“), jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") poskytuje předběžnou informaci podle § 174 odst. 1 písm. a) stavebního zákona a § 139 správního řádu, na základě žádosti, kterou dne 25.02.2025 podala právnická osoba

Státní pozemkový úřad, IČO: 01312774, se sídlem Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3-Žižkov (dále jen "žadatel"), týkající se pozemků parc. č. 9114/1 a 9114/2 v katastrálním území Hodonín (dále jen "záměr").

Stavební úřad poskytuje předběžnou informaci **o podmínkách využívání území a změn jeho využití**, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace:

- Územní plán Hodonín, vydaný usnesením Zastupitelstva města Hodonína č. 1371 ze dne 30.10.2012 formou opatření obecné povahy č. 2/2012, které nabylo účinnosti dne 23.11.2012, a změněný Změnou č. 1 Územního plánu Hodonín, vydanou usnesením Zastupitelstva města Hodonína č. 2222 ze dne 16.09.2014 formou opatření obecné povahy č. 4/2014, které nabylo účinnosti dne 09.10.2014, Změnou č. 2 Územního plánu Hodonín, vydanou usnesením Zastupitelstva města Hodonína č. 1298 ze dne 31.01.2017 formou opatření obecné povahy č. 1/2017, které nabylo účinnosti dne 04.03.2017, Změnou č. 3 Územního plánu Hodonín, vydanou usnesením Zastupitelstva města Hodonína č. 1154 ze dne 13.09.2022 formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 08.11.2022 a Změnou č. 5 Územního plánu Hodonín, vydanou usnesením Zastupitelstva města Hodonína č. 521 ze dne 10.09.2024 formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 22.10.2024 (dále jen „platný ÚP Hodonín“).
- 5. úplná aktualizace Územně analytických podkladů správního obvodu obce s rozšířenou působností Hodonín (dále jen „ÚAP Hodonín“).
- **Aktuálně jsou pořizovány Změny č. 7, 8, 9 a 10 platného ÚP Hodonín.**

Podle platného ÚP Hodonín jsou pozemky parc. č. 9114/1 a 9114/2 v katastrálním území Hodonín součástí zastavitelné plochy **Z19**, která je vymezena pro funkční způsob využití **VS – plochy smíšené výrobní**. Pro uvedenou plochu platný ÚP Hodonín stanovuje následující podmínky:

Zastavitelná plocha Z19

Plocha s rozdílným způsobem využití

- VS - Plochy smíšené výrobní.

Podmínky k řešení

- řešit plochu smíšenou výrobní nenáročnou na dopravní obsluhu řešit obsluhu území z navrženého veřejného prostranství Z12 řešit související vlivy s využitím území na sousedních plochách (bydlení) řešit napojení na technickou infrastrukturu v návaznosti na regulační plán lokality Výhon.

Limity

- respektovat podmínky lokálního sesuvu.

VS - Plochy smíšené výrobní*Hlavní využití:*

Plochy slouží k umístování pozemků staveb smíšeného charakteru – od průmyslové výroby a skladování až po služby, které nevytváří riziko zhoršení životního prostředí a mohou být situovány v blízkosti obytné zástavby.

Přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení smíšeného charakteru – zejména výroby, výroby netovárního charakteru (např. řemeslná drobná výroba, výrobní služby), skladování, které nezpůsobují a ani nevytváří riziko negativních vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví, a to v souhrnu kumulativních vlivů;
- přípustná je pouze taková polyfunkčnost využití pozemků, při které se nebudou následným provozem jednotlivé funkce navzájem obtěžovat nad přípustnou míru, přičemž pro posuzování je rozhodující stávající stav, popř. již vydané územní rozhodnutí nebo stavební povolení;
- pozemky občanského vybavení – komerční zařízení;
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- pozemky sběrných míst komunálního odpadu;
- pozemky sídelní zeleně.

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují svým provozováním (např. dopravou) a technickým zařízením užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území;
- činnosti, děje a zařízení vyžadující zvláštní ochranu před zátěží prostředí (danou legislativními předpisy – hygienickými, veterinárními, ...), popřípadě děje, činnosti a zařízení ohrožující prostředí hlukem, znečištěním ovzduší, vibracemi a organoleptickým zápachem a zařízení typu velkoprodejen (od 1000 m² zastavěné plochy).

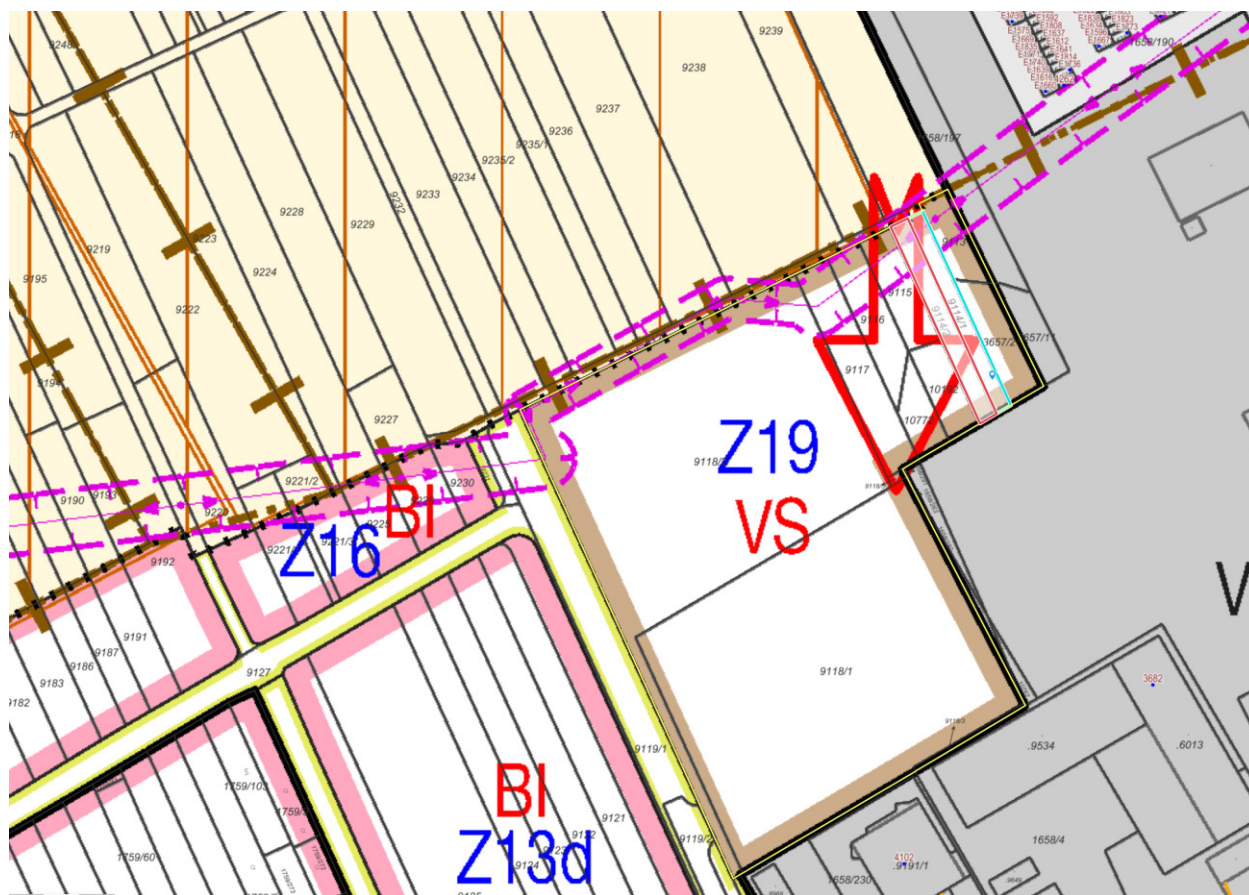
Podmíněně přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení (např. výzkumných, školských, kulturních zařízení, staveb pro sport, stravování, ubytování) za podmínek, že:
 - se nebudou následným provozem jednotlivé funkce navzájem obtěžovat nad přípustnou míru, přičemž pro posuzování je rozhodující stávající stav, popř. již vydané územní rozhodnutí nebo stavební povolení;
 - nejpozději v územní řízení bude v odůvodněných případech prokázán soulad s limity stanovenými z hlediska ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací;
- pozemky staveb a zařízení zemědělství, sběrné dvory odpadů za podmínky, že:
 - svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svými nároky na dopravní obslužnost nezvyšují neúměrně dopravní zátěž v území;
- bydlení a doplňující stavby pro bydlení za podmínek, že:
 - se jedná o osoby zajišťující dohled nebo majitele zařízení – tzv. služební byt;
 - nedojde k omezení využití sousedních pozemků z důvodů zajištění pohody tohoto bydlení;
 - nebude vymezen chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb z hlediska ochrany před nepříznivými účinky hluku a vibrací, bude vymezen pouze chráněný vnitřní prostor; v územním řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, musí být prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou v souhrnu kumulativních vlivů

- překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví – výjimku tvoří stávající objekt k bydlení v lokalitě Z25;
- nedojde k omezení hlavní funkce; pro posuzování je rozhodující stávající stav, popř. již vydané územní rozhodnutí nebo stavební povolení;
 - terénní úpravy, vodní díla (např. rybník, studna), změny druhů pozemků a úprava pozemků s vlivem na vsakování vody za podmínky, že:
 - o neomezí hlavní funkci;
 - hromadné garáže za podmínky, že:
 - nedojde k narušení prostorových hodnot území a hlavní funkce.

V rámci dobré správy doplňujeme, že dne 25.02.2025 vydalo Zastupitelstvo města Hodonín Změnu č. 6 ÚP Hodonín, která ale ještě nenabyla účinnosti. Změna č. 6 ÚP Hodonín rozšiřuje podmínčně přípustné využití ploch s rozdílným způsobem využití VS – Plochy smíšené výrobní o

- pozemky staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů – fotovoltaické elektrárny a souvisejících staveb pouze v plochách (V) za podmínek, že:
 - nedojde k nevhodnému rozdělení plochy z hlediska obsluhy;
 - nedojde k narušení hodnot území, charakteru území a kvality vystavěného prostředí.



Obr. č. 1 Výřez z výkresu č. 4 Koordinační výkres grafické části platného ÚP Hodonín zachycující pozemky parc. č. 9114/1 a 9114/2 v katastrálním území Hodonín

Z výkresu č. 4 KOORDINAČNÍ VÝKRES grafické části ÚP Hodonín dále vyplývá, že předmětné pozemky parc. č. 9114/1 a 9114/2 v katastrálním území Hodonín se nachází v bodovém sesuvném území. Z výkresu je rovněž patrné, že severní částí pozemků prochází trasa nadzemního vedení VN 22 kV včetně ochranného pásma. Navíc celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

Kromě uvedených podmínek funkčního využití musí veškeré děje, činnosti a zařízení respektovat také v ÚP Hodonín definované podmínky ochrany a rozvoje hodnot pro řešené území vyplývající z koncepce ochrany a rozvoje hodnot území, dále koncepci dopravní a technické infrastruktury. Rovněž je potřeba zohlednit definice vybraných použitých pojmů uvedených v kapitole M) ZKRATYK, DEFINICE POJMŮ textové části výroku platného ÚP Hodonín, jako je index ozelenění, intenzita zastavitelnosti, nerušící výroba, podkrovní, služební byt, související dopravní a technická infrastruktura, ustupující podlaží, velkoprodejna.

Stavební úřad dále k Vaší žádosti sděluje, že na základě evidence údajů z ÚAP Hodonín na pozemcích **parc. č. 9114/1 a 9114/2 v katastrálním území Hodonín** eviduje:

- ložisko nerostných surovin Vídeňská pánev IX pro suroviny ropa a zemní plyn (MND a.s.),
- plochu větrné eroze.

Poučení:

Ten, kdo o předběžnou informaci žádá, kromě obecných náležitostí podle správního řádu uvede konkrétní požadavky na předběžnou informaci a konkrétní údaje o záměru, zejména jeho umístění, účel a technické provedení záměru. V téže věci lze předběžnou informaci požadovat jen jednou. Předběžnou informaci lze požadovat i po zahájení řízení.

Předběžná informace přestává platit, dostala-li se do rozporu s právním předpisem, který nabyl účinnosti po jejím vydání, nebo došlo-li ke změně okolností rozhodných pro její obsah. Předběžná informace je od počátku neplatná, pokud byla vydána na základě údajů nepravdivých, neúplných, zkreslených nebo žadatelem zatajených.



referentka odboru stavební úřad

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích se nevyměřuje.

Obdrží:

účastníci řízení

1. Státní pozemkový úřad, IDDS: z49per3

sídlo: Husinecká č.p. 1024/11a, 130 00 Praha 3-Žižkov