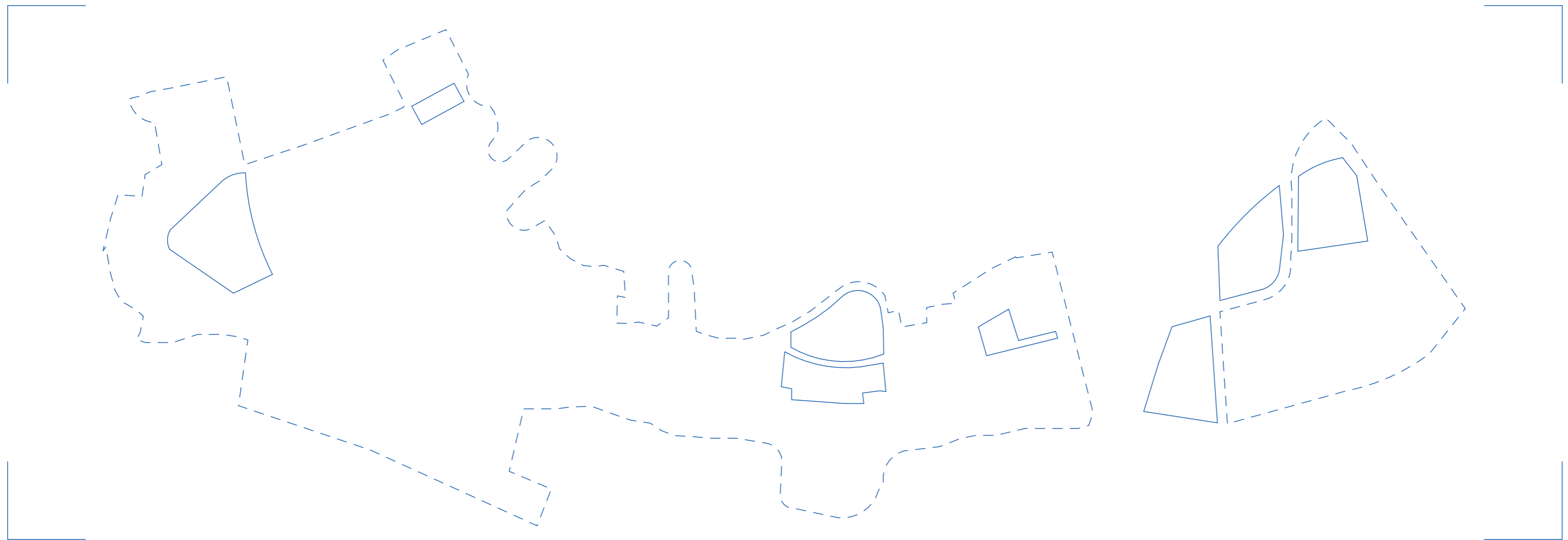


Návrh územního plánu

stav v květnu 2024



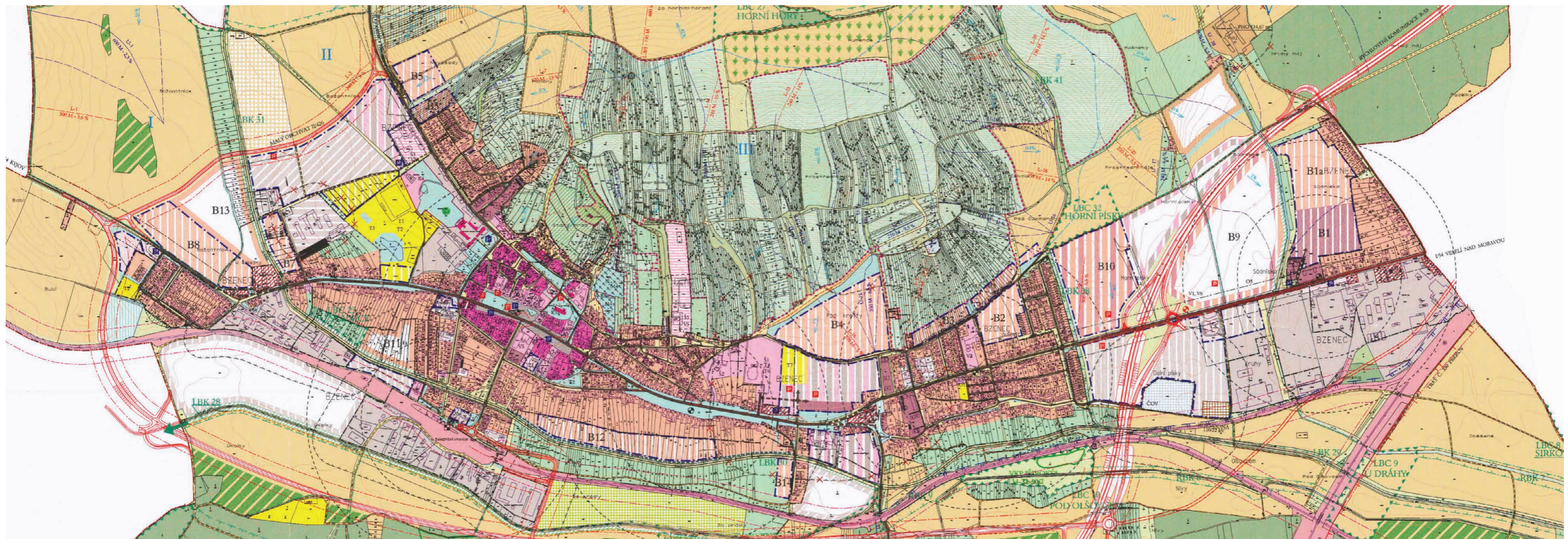
Postup

2019 - 2022	Příprava nového územního plánu	str. 3
2022	Návrh v prvním projednání	str. 4
2023	Příprava revize návrhu - 5 zásad	str. 6
11. zasedání ZMB 26.06.2024	Úpravy návrhu pro druhé projednání	str. 13

Příprava nového územního plánu od 2019

Stávající územní plán Bzence vyšel v roce 2001. Je jeden z nejstarších v regionu. I když v minulých letech prošel několika změnami, se stávajícím podkladem již pro jeho neaktuálnost nelze pracovat. V roce 2019 vzniklo vcelku obecné zadání nového územního plánu. V roce 2022 byl připraven návrh nového územního plánu pro své první projednání.

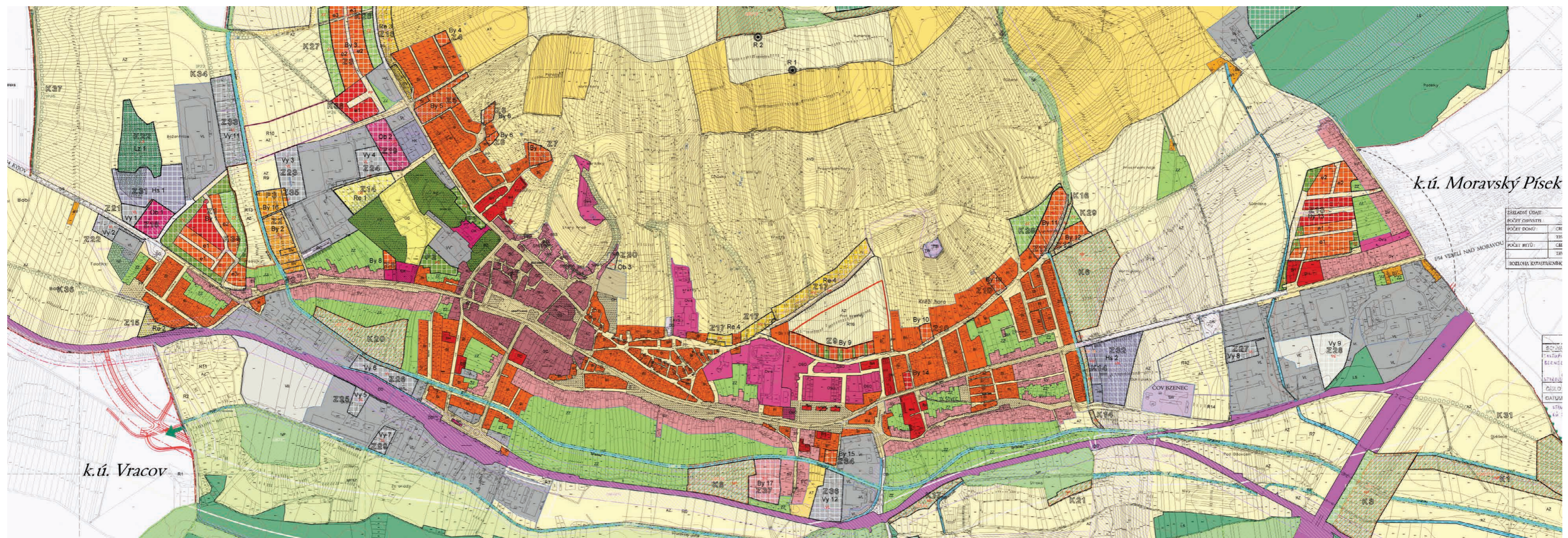
stávající platný územní plán z 2001



Návrh

v prvním projednání
2022

Návrh nového územního plánu prošel v roce 2022 prvním kolem svého projednávání, tzv. společným jednáním. Občanům jsme tento návrh předešlé samosprávy představili na první besedě o územním plánu. Jsou k němu vydána stanoviska dotčených orgánů státní správy, občané vznesli své připomínky. A právě v tento moment se razantně proměnilo zastupitelstvo města.



5 zásad

pro revizi návrhu, příprava 2023

V průběhu pořizování nového územního plánu se značně obměnilo zastupitelstvo města. Úkolem nového zastupitelstva je územní plán dopracovat. Oslovili jsme zhotovitele územního plánu i externí odborníky, aby nám poradili, jak rozpracovaný územní plán nyní upravit, aby byl opravdu kvalitním podkladem pro rozvoj našeho města. Z konzultací s těmito odborníky vplynuly možné klíče, konkrétně pět zásad, podle kterých lze stávající návrh revidovat. Tyto principy byly projednány radou města, poté představeny občanům na druhé besedě a následně postoupeny zastupitelstvu.

1 | Vymezit a chránit přirozené hranice města

2 | Soustředit se na rozvoj rezerv uvnitř hranic města, s důrazem na bydlení

3 | Nové plochy podmínit zpracováním územní studie

4 | Plochy pro výrobu soustředit u dálnice, u stávajících areálů

5 | Realizovat takové úpravy rozpracovaného ÚP, které nevyvolají nové projednání

Přizvaní odborníci k revizi návrhu

prof. Ing. arch. Jan Jehlík

Profesor architektury a vedoucí ústavu urbanismu na Fakultě architektury ČVUT v Praze s rodinnou vazbou na Slovácko. Bývalý vedoucí magistrátního odboru rozvoje Ústí nad Labem. Podílel se na přípravě pražského Metropolitního plánu. Autor mnoha knih.

Ing. arch. Miroslava Zadražilová, Ph.D.

Se svým brněnským ateliérem se v posledních letech zabývá mnoha urbanistickými i architektonickými projekty pro spoustu obcí a měst i v našem okolí. Je externí pedagožkou na vysoké škole.

Ing. arch. Petr Buryška

Pedagog a doktorand ústavu urbanismu na Fakultě architektury ČVUT. Člen komise územního rozvoje města Šlapanice u Brna. Organizátor několika architektonických a urbanistických soutěží a architekt s vlastní praxí.

Ing. arch. Lukáš Grasse

Olomoucký architekt. Je zakladatelem ateliéru, který je v současnosti jedním z našich nejuznávanějších na poli urbanismu a územního plánování. Často se umísťuje na předních příčkách urbanistických soutěží.

1 | Vymežit a chránit přirozené hranice města

Jakkoliv může být přirozená hranice mezi extravilánem a intravilánem města obtížně popsitelná, je důležité ji definovat. V našem městě, které je tolik utvářeno přírodními scenériemi jako je les, údolí Syrovinky a svahy vinohradů, to platí obzvláště. Jsou to hodnoty, díky kterým je Bzenec tak krásným místem pro život.



2 | Soustředit se na rozvoj rezerv uvnitř hranic města, s důrazem na bydlení

Uvnitř hranic našeho města je dostatek ploch k rozvoji. Soustředíme se tedy na ně. Jedná se lokality, které mají potenciál stát se lokálním centrem svého okolí, nebo doplní proluku v zástavbě. A tím Bzenec ztmelí. Vyhneme se tak rozpínání do krajiny, což je častým nešvarem současných českých obcí. Plochy uvnitř města jsou snadno zasítovatelné, dopravně napojené a mají v dosahu občanskou vybavenost. Důraz přikládejme bydlení, po kterém je v našem městě poptávka.



3 | Nové plochy podmínit zpracováním územní studie

Územní studie je celistvým návrhem řešení daného území. Rozvrhne sestavu jednotlivých parcel, určí jejich velikost. Nastaví umístění staveb na pozemcích, definuje uliční čáru. Určí dopravní napojení jednotlivých pozemků a staveb, navrhne veřejná prostranství atd. V našem případě taková podmínka pomůže územní plán již vydat bez průtahů, ale zaručit, že dané lokality budou poté řešeny smysluplně, hospodárně a jako fungující celek.



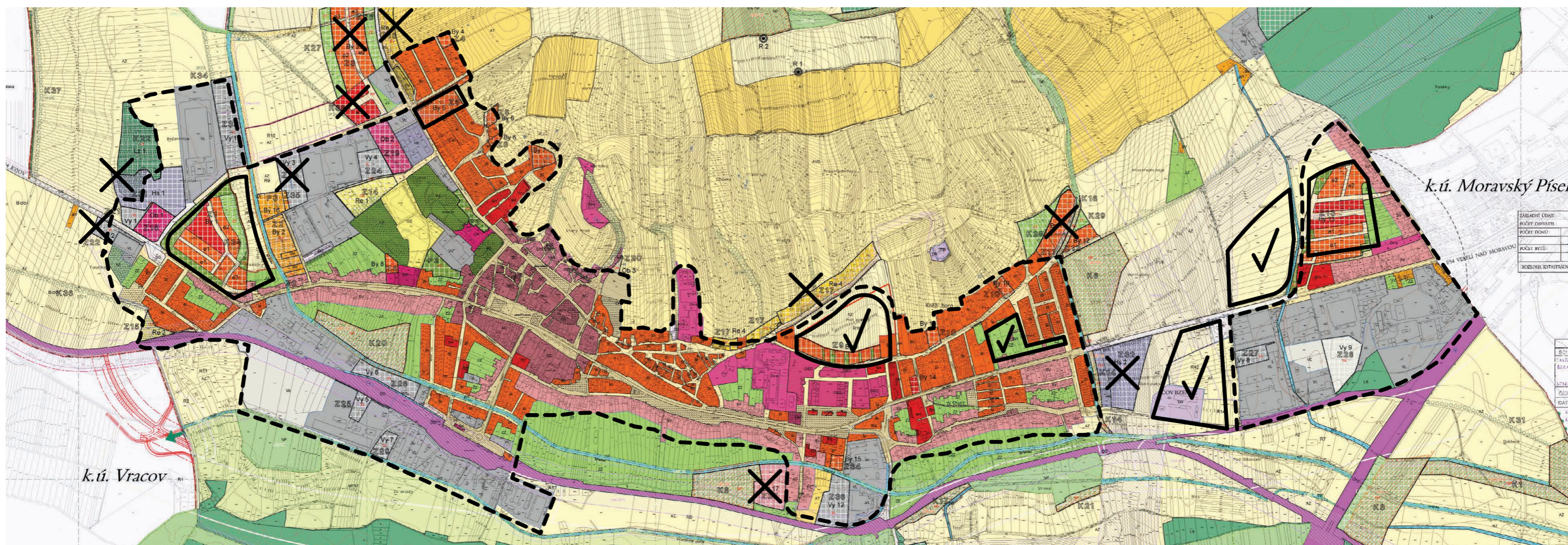
4 | Plochy pro výrobu soustředit u dálnice, u stávajících areálů

Bzenec je jedním z nejvíce průmyslových měst v regionu. Pokud v našem městě však budou potřeba nové průmyslové plochy, nabídneme tuto možnost u dálnice, u stávajících výrobních areálů. Tím nebude narušeno bydlení ani panorama města. Bude tím také minimalizována příslušná dopravní a hluková zátěž města.



5 | Realizovat takové změny rozpracovaného ÚP, které nevyvolají nové projednání

S těmito tezemi vstupujeme do již rozpracovaného ÚP, který části projednávání již prošel. Aby nový ÚP mohl být vydán bez průtahů, je nutno realizovat takové změny, které nevyvolají celé projednání znovu. Je zejména nutno nepřesáhnout již schválené bilance, a to např. odnětí ze ZPF. Nové plochy jako Pod Krefty či Olšovec navíc vycházejí z připomínek občanů v rámci předchozího projednávání. Pokud je přidáváme, musíme ubrat jiné.



Úpravy

návrhu,

zastupitelstvo 26.06.2024

Úprava návrhu dle výsledků prvního projednání, dle aktuálních skutečností v terénu i dle revize nové samosprávy je na programu 11. zasedání zastupitelstva města Bzence, které se uskuteční 26.06.2024 od 17.00 hodin ve velké zasedací místnosti bzenecké radnice. Poté bude moci následovat druhé řádné projednání, tzv. veřejné projednání

Dle revize nové samosprávy na základě 5 zásad

Dle nejaktuálnějších skutečností a zjištění na místě, dílčí úpravy

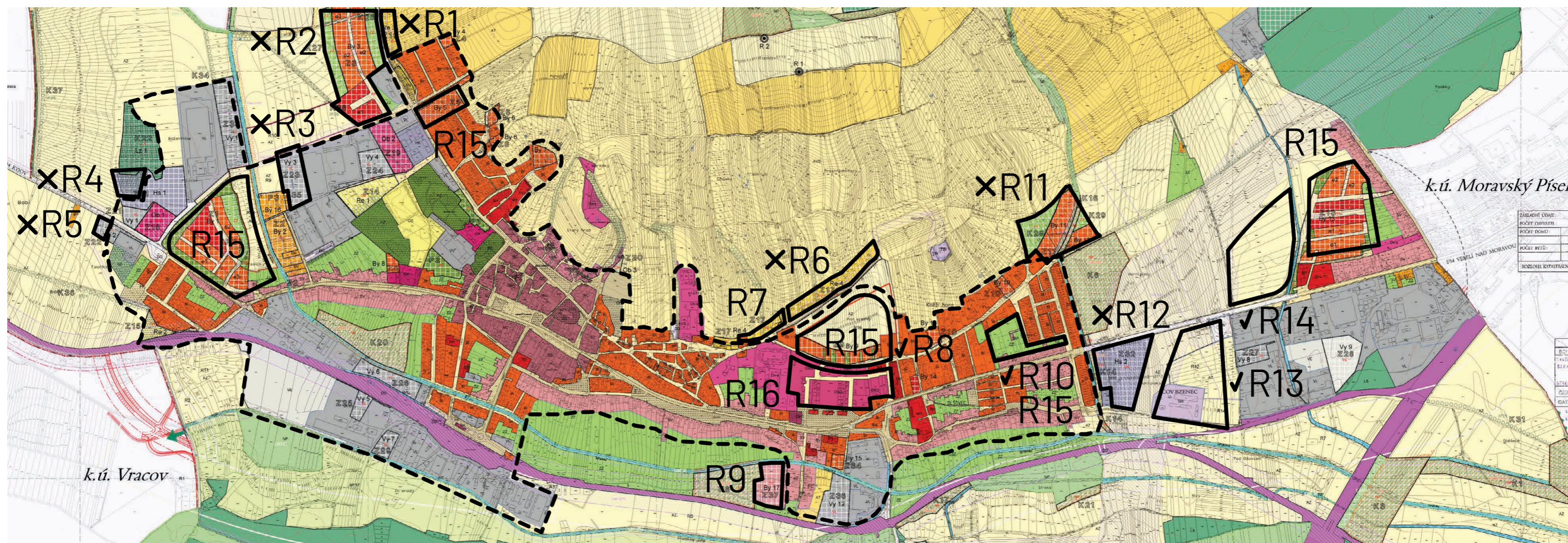
Dle stanovisek dotčených orgánů v prvním projednání

Dle vyhodnocení připomínek v prvním projednání

Úpravy dle revize nové samosprávy na základě 5 zásad

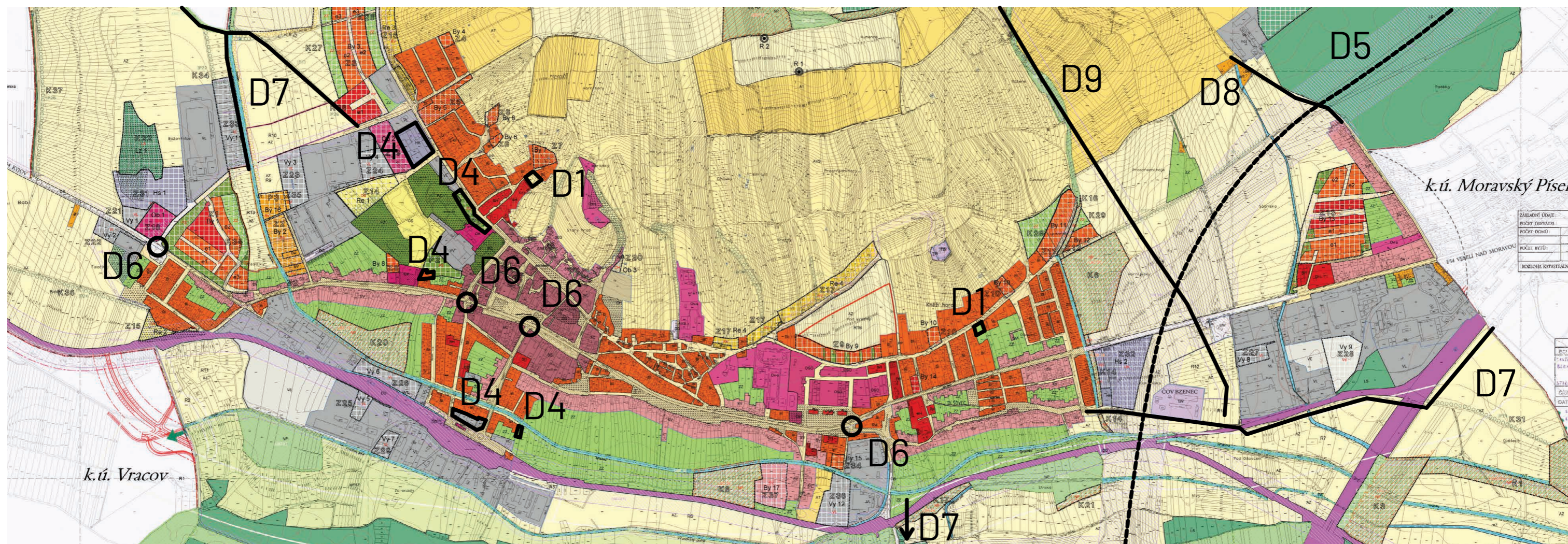
- R1 sklepy pod Liščími horami: odebrat, špatné dopravní napojení, mimo hranici města
- R2 bydlení pod Liščími horami: odebrat, mimo hranici města, špatné napojení na Tl
- R3 výroba Bažantnice: odebrat, přesun výroby k dálnici
- R4 výroba Uličné sever: odebrat, zásah do biocentra, přesun výroby k dálnici
- R5 výroba Uličné jih: odebrat, mimo hranici města, přesun výroby k dálnici
- R6 sklepy Krefty: odebrat, nízká poptávka, urbanizační tlak
- R7 bydlení Krefty: možno řešit např. regulačním plánem, problematická lokalita mimo hranici města
- R8 bydlení Pod Krefty: doplnit, lokalita uvnitř města, návaznost na okolní zástavbu i vybavenost

- R9 bydlení K. Klostermanna: možno řešit např. regulačním plánem, problematická lokalita mimo hranici města
- R10 bydlení Horní Pisky: doplnit, lokalita uvnitř města, návaznost na okolní zástavbu
- R11 bydlení Cukmantl: odebrat, mimo hranici města, špatné napojení na Tl
- R12 výroba Pisky: odebrat, mimo hranici města, přesun k dálnici
- R13 výroba Kolonie jih: doplnit jako rezervu, přesun výroby k dálnici ke Kolonii
- R14 výroba Kolonie sever: doplnit, přesun výroby k dálnici
- R15 větší rozvojové plochy podmínit zpracováním územní studie
- R16 v areálu kasáren bude preferováno bydlení, služby a obč. vybavenost, bude omezen rozvoj výroby a skladů



Úpravy dílčí, dle nejaktuálnějších skutečností a zjištění na místě

- D1 doplnění stavebních proluk do místního způsobu využití
- D4 změna využití plochy dle stavu po pověření na místě
- D5 doplnění figury dálnice dle aktuální dokumentace
- D6 doplnění možnosti okružních křižovatek
- D7 doplnění tras možných stezek / cyklostezek
- D8 doplnění vedení technické infrastruktury
- D9 odebrání územní rezervy pro vedení VN

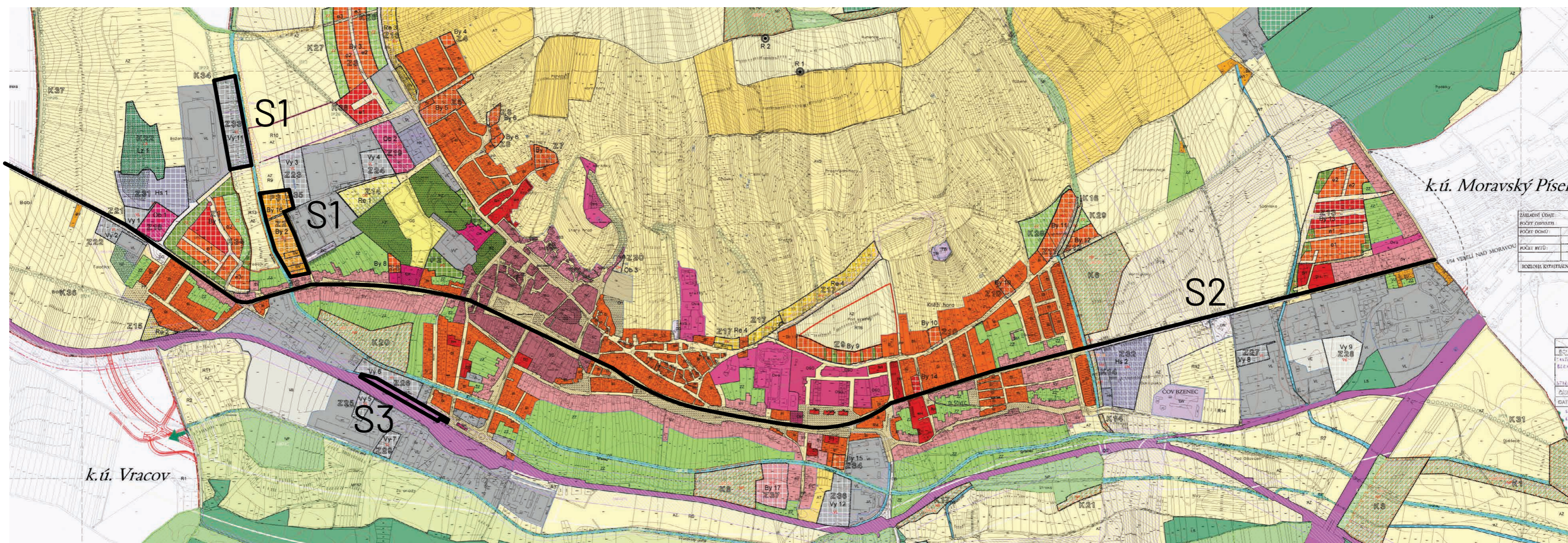


Úpravy dle stanovisek dotčených orgánů v prvním projednání

S1 lokality v aktivní záplavové zóně musí být z návrhu ÚP odebrány, a to do vydání aktualizace aktivní záplavové zóny, která lokality z aktivní zóny vyloučí. Po vydání ÚP poté nutno řešit změnou ÚP

S2 plocha kolem silnice I/54 musí být vymezena jako plocha silniční dopravy

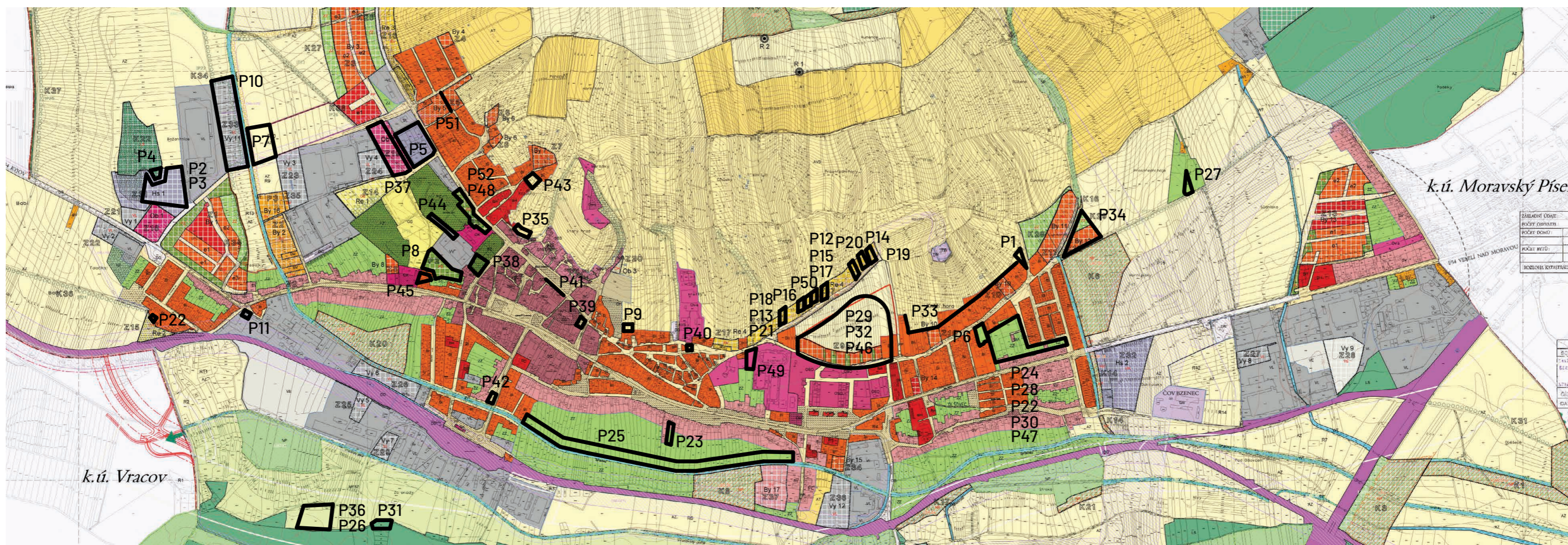
S3 funkční využití pozemků Českých drah bude odpovídat stavu (VL)



Úpravy dle vyhodnocení připomínek občanů a vlastníků prvním projednání

Vyhodnocení oficiálních připomínek uplatněných v rámci řádného prvního jednání o návrhu územního plánu je k nahlédnutí na sekretariátu starosty 20.05. - 12.06. Bude předmětem 11. zasedání zastupitelstva 26.06., kdy kladně vyhodnocené připomínky budou zapracovány taktéž jako úpravy.

vyznačení všech doručených připomínek



*Dokument připravil: Ing. arch. Erik Ebringer, starosta města, určený zastupitel pro územní plán
Autor návrhu územního plánu: Ing. arch. Ivo Kabeláč
16.05.2024*