

ZADÁNÍ

Územní studie Hodonín – lokalita Pánov

Návrh zadání územní studie ve smyslu ustanovení § 25 a § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.



ÚNOR 2022

Odbor rozvoje města
Městský úřad Hodonín

Obsah

1.	Základní identifikační údaje.....	2
2.	Účel územní studie	2
3.	Cíle územní studie	2
3.1.	Řešené území.....	3
3.2.	Charakteristika řešeného území.....	3
3.3.	Vybrané problémy dané lokality a cíle jejich řešení.....	4
4.	Požadavky na obsah řešení územní studie.....	6
4.1.	Průzkumy a rozborů	6
4.2.	Návrhová část	6
4.2.1.	Využití území	7
4.2.2.	Urbanistická struktura.....	7
4.2.3.	Systém veřejných prostranství a zeleně.....	7
4.2.4.	Dopravní infrastruktura	7
4.2.5.	Technická infrastruktura.....	8
4.2.6.	Občanská vybavenost	8
4.2.7.	Etapizace.....	8
4.2.8.	Vztah k územně plánovací dokumentaci a koncepčním dokumentům města.....	8
5.	Obsah a způsob zpracování územní studie	10
5.1.	Část průzkumy a rozborů	10
5.2.	Návrhová část	10
6.	Fáze zpracování územní studie.....	12
7.	Podklady pro vypracování územní studie.....	12

POUŽITÉ ZKRATKY

ČOV	čistírna odpadních vod
PP Pánov	Přírodní památka Pánov
stavební zákon	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
ÚAP ORP	územně analytické podklady obce s rozšířenou působností
ÚP	územní plán
ÚSES	územní systém ekologické stability
ZÚR JmK	Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje

1. Základní identifikační údaje

Název územní studie:	Územní studie Hodonín – lokalita Pánov
Místo / lokalita:	katastrální území Hodonín / Pánov
Zadavatel:	Město Hodonín
Pořizovatel:	Městský úřad Hodonín, odbor rozvoje města – úřad územního plánování
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	Ing. Dalibor Novák, vedoucí odboru rozvoje města
Zpracovatel zadání:	Ing. Jaroslava Mráková, referent – územní plánování
Datum:	únor 2022

2. Účel územní studie

Účelem územní studie je prověřit možnosti a podmínky změn ve vymezené lokalitě a zajistit koordinaci rozvoje území tak, aby sloužila:

- jako podklad pro obnovu osady Pánov, která byla zdevastována při živelné pohromě v červnu 2021;
- jako podklad pro rozhodování v území pro všechny zainteresované strany působící či mající zájmy v dotčené lokalitě, a to v souladu s platným ÚP Hodonín;
- jako podklad pro případnou změnu platného ÚP Hodonín, pokud se během zpracování územní studie dospěje k tomu, že schválené řešení vyžaduje v dílčích částech změnu platného ÚP Hodonín.

Pořizovatel územní studie podá poté, kdy schválil možnost jejího využití podle § 25 stavebního zákona, návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

3. Cíle územní studie

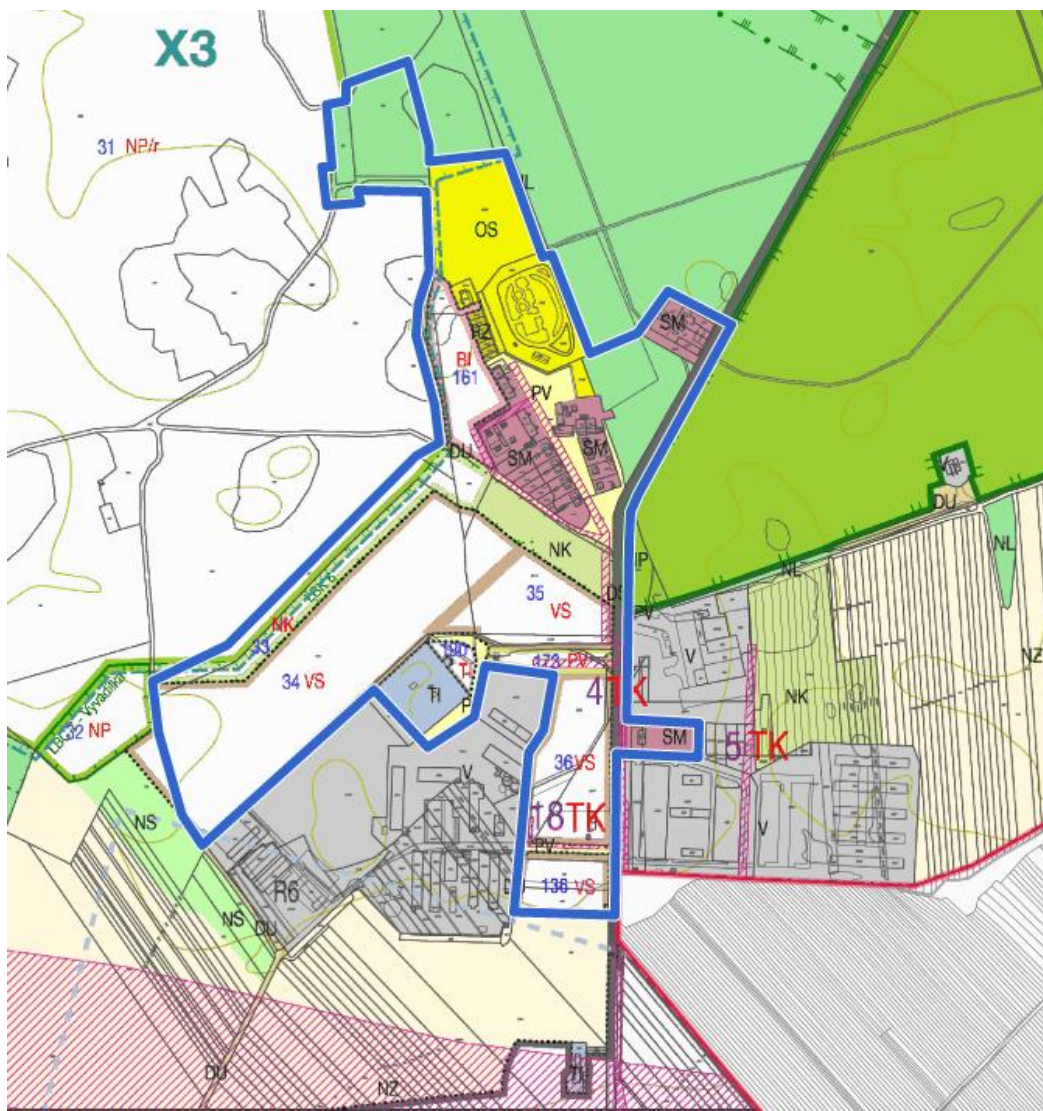
Cílem územní studie je navrhnout podmínky pro vyvážený a udržitelný rozvoj osady Pánov a v řešeném území definovat:

- koncepci veřejných prostranství, jejich hierarchii, dimenze a charakter;
- koncepci zástavby, její charakter, způsob využití a kapacity;
- koncepci a řešení dopravní a technické infrastruktury a občanské vybavenosti.

S ohledem na možné budoucí navýšení počtu obyvatel stavebními záměry soukromých investorů je cílem územní studie také zhodnotit a stanovit limity budoucí výstavby a zvážit umístění odpovídající veřejné vybavenosti, případně služeb.

3.1. Řešené území

Minimální řešená plocha o rozloze přibližně 31,2 ha se nachází v severní části katastrálního území Hodonín. Jedná se o smíšenou obytnou a výrobní lokalitu na periferii města Hodonína, situovanou při silnici č. II/432.



3.2. Charakteristika řešeného území

Z hlediska uspořádání města Hodonína se řešené území nachází přibližně 2 km za severní hranicí města při komunikaci II/432 spojující města Kyjov a Hodonín. Jedná se o osadu se zhruba 160 obyvateli. Veškerou občanskou vybavenost a služby poskytuje obyvatelům osady město Hodonín. Dopravní obsluha je závislá především na automobilové dopravě a meziměstské autobusové lince. V současné době se připravuje také cyklostezka propojující Pánov s městem Hodonínem. Osadu a její okolí lze charakterizovat jako území různorodé, které se vyvíjelo bez zřejmé prostorové a organizační koncepce – k nejstaršímu objektu hájovny se postupem času přidávaly zemědělské areály určené k chovu skotu a drůbeže, obytné objekty, výrobní areály, zařízení sloužící motorizovaným sportům a areály paintballu a lukostřelby. Neopominutelnou součástí Pánova je bývalé vojenské cvičiště, které je od roku 2012 vyhlášeno jako Přírodní památka Pánov a spolu s okolními doubravami tvoří krajinné a rekreační zázemí dané lokality.

3.3. Vybrané problémy dané lokality a cíle jejich řešení

PROSTOROVÉ A FUNKČNÍ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ, ROZVOJOVÉ ZÁMĚRY

- stávající zástavba je různorodá, situovaná podél páteřní zpevněné komunikace s nejasnou koncepcí rozvoje, po živelné pohromě byla navíc převážná část zástavby těžce poničena či srovnána se zemí;
- absence zařízení občanské vybavenosti (veřejné i komerční);
- v řešeném území existují v současné době dva záměry investorů (viz podklady pro vypracování územní studie), které mají potenciál zásadním způsobem ovlivnit podobu osady a navýšit počet obyvatel o cca 535 osob;
- pro zastavitelnou plochu *i. č. 161* určenou pro bydlení v rodinných domech je dána dle platného ÚP Hodonín pouze výšková hladina zástavby na 2 NP, jiná specifikace prostorového uspořádání, či napojení na veřejnou infrastrukturu upřesněna není, dále je pro *i. č. 161* dána podmínka pořízení hlukové studie z důvodu sousední plochy autocvičiště;
- na pozemcích parc. č. 1451/6, 1451/154, 1451/155 a 1451/182 je zájmem investora vybudovat obytnou lokalitu tak, že záměr počítá s vymezením dotčených pozemků jako plochy pro bydlení, kdy stávající lokální biokoridor ÚSES (LBK 6) navrhuje investor zúžit na minimální parametry;
- SV od osady jsou situovány dva objekty bývalé hájovny sloužící rekreačním účelům. Objekty jsou zcela izolovány bez zajištění propojení na jádro osady;
- v případě větrného počasí či pořádání akcí v rámci PP Pánov je obytná zástavba vystavena prachu a hluku, k jejichž eliminaci napomáhá remíz situovaný při SZ hranici osady;
- prostor západně od bytového domu na pozemku parc. č. st. 3815 je využíván ke garážování automobilů a jako zázemí pro dvorky využívané k chovu drobného zvířectva, o který je mezi obyvateli zájem;
- je nutno řešit prostupnost lokality a vazby na okolní krajinu, zejména na PP Pánov.
 - **CÍL: územní studie posoudí rozvojové limity řešeného území, včetně dopravní infrastruktury, kapacit technické infrastruktury, případných podmiňujících opatření, dále také stanoví podmínky prostorového a funkčního uspořádání dané lokality, včetně nových zastavitelných ploch, řešení napojení na veřejnou infrastrukturu a okolní krajinu.**

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- veřejná prostranství neodpovídají svým stavem, uspořádáním a vybaveností běžným standardům, je zde absence míst pro setkávání, trávení volného času apod.;
- po tornádu v červnu roku 2021 zcela zmizela zeleň;
- dětské hřiště a klidová zóna s posezením a ohništěm se osvědčily na veřejném prostranství před bytovými domy, je zde plánován mobiliář vyrobený z „tornádového“ dřeva.
 - **CÍL: zhodnocení a návrh prostorového uspořádání a funkčního členění veřejných prostranství, návržení jejich uspořádání a koncepčních pravidel zejména pro výběr povrchů, mobiliáře a umístění prvků ve veřejném prostoru.**

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- dopravní infrastruktura neodpovídá trasováním, kapacitou ani povrchovou úpravou uspořádání a využívání dané lokality;
- v lokalitě je nedostatek parkovacích stání pro obyvatele i návštěvníky;
- situace se nárazově zhoršuje zejména v době konání kulturně sportovních akcí;
- s výše uvedeným bodem je spojena vysoká rychlost motorových vozidel přijíždějících na kulturně sportovní akce, retardéry již nejsou funkční;

- křižovatka napojující místní komunikaci na silnici II/432 je nevyhovující;
- plochy pro dopravu v klidu nejsou řešeny, automobily jsou odstavovány v rámci ploch zeleně, při krajnicích cest apod.;
- v lokalitě chybí pohodlný a bezpečný přístup k zastávkám hromadné autobusové dopravy, a to v obou směrech;
- v JV obytné části není k obytné zástavbě zajištěn zpevněný příjezd pro osobní motorová vozidla;
- příjezd k plochám lukostřelby a paintballu je zajištěn skrze nezpevněnou komunikaci podél západního okraje zahrad rodinných domů;
- plánovaný příjezd k rozvojové ploše pro bydlení, dle ÚP Hodonín označené jako *i. č. 161*, se jeví z východu jako problematický, a to z důvodu stávající jímky odpadních vod sloužící pro potřeby bytového domu (parc. č. st. 7028, 12 bytových jednotek);
- není dořešeno cyklistické propojení Hodonín – Ratíškovice, cyklostezka končí v křižovatce, Je však plánováno její propojení s městem Hodonínem a cyklotrasami v okolí (plánovaná aktivita Mikroregionu Hodonínsko v návaznosti na zpracovaný Cyklogenerel Hodonín, 2019);
- skrze Pánov je využíván průjezd k objektu na pozemku parc. č. st. 542/1, pravděpodobně také ke sportovní střelnici (pozemek parc. č. 2498/1) a k areálu na pozemku parc. č. 9597;
- v současné době probíhá řešení projekčních prací na kruhové křižovatce Pánov (křížení I/55 s II/432) – řešeno ze strany Ředitelství silnic a dálnic ČR Brno, kdy jsou ukončeny projekční práce na projektové dokumentaci pro sloučené územní rozhodnutí a stavební povolení.
 - **CÍL: zhodnocení stávajícího stavu dopravní infrastruktury a návrh řešení obsluhy území s ohledem na prostupnost území a návaznost na město Hodonín a okolní krajinu.**

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- napojení Pánova na veřejnou kanalizaci dosud nebylo realizováno, odvod splaškových vod je řešen jímkami na vyvážení a domovními ČOV. V případě bytových domů jsou jímky na vyvážení situovány v severní části pozemku parc. č. 1451/17 a na pozemku parc. č. st. 3815;
- na pozemku parc. č. 1451/10 se nachází trativod odvádějící dešťové vody z bytového domu na pozemku parc. č. st. 7028, který je v KN údajně zapsán jako věcné břemeno;
- odkanalizování lokality je nutné řešit s ohledem na možnosti a kapacity jak stávající, tak budoucí možné zástavby;
- v důsledku živelné pohromy je aktuálně řešeno přeložení kabelů NN do zemního výkopu, a to společně s uložením vedení veřejného osvětlení.
 - **CÍL: zhodnocení stávajícího stavu technické infrastruktury a návrh jejího řešení s ohledem na životní prostředí a ekonomické nároky na její vybudování a údržbu.**

OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY, ÚSES

- pro zastavitelnou plochu *i. č. 161* určenou pro bydlení v rodinných domech je stanoveno dle platného ÚP Hodonín respektovat podmínky soustavy NATURA;
- v souvislosti s plánem investora na pozemcích parc. č. 1451/6, 1451/154, 1451/155 a 1451/182 (vybudování obytné lokality) je třeba podotknout, že pro lokální biokoridor ÚSES (LBK 6) je v platném rozhodnutí nařízena náhradní výsadba porostů.
 - **CÍL: zhodnocení stávajícího stavu ochrany přírody a krajiny a systému ÚSES v řešeném území a v plochách na něj bezprostředně navazujících a prověření možnosti provázanosti této zelené infrastruktury.**

4. Požadavky na obsah řešení územní studie

Územní studie bude zpracována ve dvou částech – průzkumy a rozborů a návrhová část.

4.1. Průzkumy a rozborů

V rámci územní studie budou zpracovány průzkumy a rozborů pro doplnění či případné ověření obsahu územně analytických podkladů a podkladů poskytnutých pořizovatelem. Průzkumy a rozborů budou zpracovány v rozsahu nezbytném pro zpracování návrhu ÚS. Bude zahrnuta participace veřejnosti a dotčených orgánů státní správy za účelem získání podnětů k návrhové části.

V této části budou provedeny průzkumy a rozborů zejména v těchto oblastech:

- širší vztahy, včetně vazeb na město Hodonín a okolní krajinu
- historický vývoj lokality Pánov
- stávající využití řešeného území
- hodnoty dané lokality (přírodní, kulturní i civilizační)
- problémy, střety a limity území
- stávající urbanistická struktura
- analýza stávajících veřejným prostranstvím, jejich vybavení a majetkoprávních vztahů
- analýza motorové, pěší a cyklistické dopravy, včetně dopravy v klidu
- posouzení stavu a kapacit technické infrastruktury
- prověření možnosti odkanalizování lokality, a to zejména s ohledem na majetkoprávní vztahy, životnost, ekonomickou náročnost na vybudování a provoz, kdy po jednání s dotčenými orgány vyplynuly následující možné varianty, které by měla prověřit autorizovaná osoba vodohospodáře, který má s daným typem řešení odkanalizování zkušenosti:
 - sběr odpadních vod v lokalitě Pánov a jejich napojení skrze výtlačkové potrubí na kanalizaci města
 - lokální ČOV (např. kořenová)
- zhodnocení systému ÚSES v dané lokalitě (zejména LBK 6) a prověření možností jeho trasování autorizovaným projektantem ÚSES s autorizací A.3.1
- zhodnocení hluku u ploch pro bydlení zejména ve vztahu k areálu autocvičiště a k silnici č. II/432
- výhledové možnosti využití plochy fotovoltaické elektrárny na pozemku parc. č. 9583
- záměry investorů v dané lokalitě.

Zadání územní studie či vymezení řešeného území lze upřesnit a doplnit na základě vzájemné dohody pořizovatele a projektanta, a to zejména po dokončení části průzkumů a rozborů.

4.2. Návrhová část

Územní studie bude vypracována v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami v platném znění. Budou zohledněny a respektovány i další zvláštní právní předpisy a normy platné v době zpracování územní studie.

Řešení bude v souladu s limity vyplývajícími z ÚAP ORP Hodonín, z platného ÚP Hodonín a ze ZÚR JmK. V územní studii budou zpracovány relevantní výstupy vyplývající z části průzkumů a rozborů a z podkladů pro její vypracování (viz kapitola 7.).

4.2.1. Využití území

Územní studie prověří stávající využití území a s ohledem na zpracované průzkumy a rozborů navrhne využití optimální. Pokud zpracovaná územní studie stanoví jako optimální využití jiné, může být její předmětná část podkladem pro návrh na pořízení změny ÚP.

4.2.2. Urbanistická struktura

Pro zájmové území bude řešeno zejména následující:

- parcelace ploch, plochy pozemků, podíl zastavěnosti
- stanovení podmínek pro umístění a prostorové uspořádání zástavby:
 - forma zástavby
 - podmínky pro umístění zástavby na pozemcích (např. stavební čáry a uliční čáry)
 - je doporučeno zástavbu v lokalitě řešit tak, aby do volné krajiny byly situovány zahrady a zeleň
 - výšková hladina zástavby
 - koeficient zastavitelnosti pozemků
 - způsob zastřešení
 - řešení parkování vozidel
 - možnosti dalšího příslušenství v podobě zejména:
 - doplňkových staveb
 - oplocení.

4.2.3. Systém veřejných prostranství a zeleně

Pro zájmové území bude řešeno zejména následující:

- návrh koncepce rozvoje veřejných prostranství tak, aby tato umožňovala:
 - podporu a rozvoj komunitního života
 - vymezit plochy pro společenskou a rekreační funkci
 - výsadbu zeleně tak, aby tato navazovala na systém zeleně v okolí
 - realizovat dostatečný počet parkovacích míst
 - šetrné hospodaření s dešťovými vodami s ohledem na geologické poměry území, jejich zachycování, zasakování a zpětné využití
 - umístění a pohledové odclonění nádob pro svoz komunálního odpadu, prověřit variantu podzemních kontejnerů na odpad
- navržení pravidel pro plochy veřejných prostranství, zejména pro:
 - výběr povrchů
 - výběr mobiliáře, včetně prověření umístění SMART prvků ve veřejném prostranství
 - umístování prvků ve veřejném prostoru
 - budou prověřeny možnosti řešení závlahy veřejné zeleně.
- ukáže-li se na základě průzkumů a rozborů účelné, bude řešen návrh ÚSES, konkrétně trasování větve LBK 6.

4.2.4. Dopravní infrastruktura

V návrhu územní studie bude stanoveno zejména následující:

- stanovení systému dopravní obsluhy tak, aby tento odpovídal charakteru území

- napojení jednotlivých pozemků na komunikace
- řešení křižovatky místní komunikace a krajské silnice II/432
- řešení přístupu k zastávkám hromadné autobusové dopravy (v obou směrech)
- v návaznosti na rozvoj lokality bude zváženo trasování a zázemí pro městskou hromadnou dopravu,
- dopravní prostupnost pro pěší a cyklisty v kontextu širších vztahů, kdy návrh bude respektovat Cyklogenerel Hodonína (2019) a bude koordinován s akcemi Mikroregionu Hodonínsko
- pokud se ukáže jako účelné, bude zachována prostupnost zastavitelné plochy *i. č. 161* zejména pro pěší a cyklisty
- návrh dopravy v klidu:
 - parkovací stání
 - odstavná stání, která budou řešena přednostně v rámci stavebních pozemků
- navržení pravidel pro plochy dopravní infrastruktury, zejména:
 - pro výběr povrchů
 - režim jejich provozu
 - pojezd technikou zajišťující zásobování a svoz odpadu.

4.2.5. Technická infrastruktura

Návrh územní studie vyhodnotí stávající koncepci technické infrastruktury v celé lokalitě Pánov a aktuální trasy a kapacity vedení inženýrských sítí vč. míst napojení na stávající technickou infrastrukturu. V návrhu technické infrastruktury bude kladen důraz zejména na takové řešení, které je dlouhodobě udržitelné a ohleduplné k životnímu prostředí. Kromě celkové koncepce všech sítí technické infrastruktury se územní studie zaměří zejména na:

- řešení odkanalizování zájmové lokality (je doporučeno tuto řešit jako oddílnou)
- návrh koncepce hospodaření s dešťovými vodami (viz kap. 4.2.3.)
- síť veřejného osvětlení jak pro stávající zástavbu, tak také pro plochy zastavitelné s prověřením možnosti omezení světelného smogu
- nakládání s odpady – budou určena místa pro umístění kontejnerů na tříděný i komunální odpad, včetně jejich začlenění do veřejného prostranství, v rámci návrhu bude prověřena varianta podzemních kontejnerů na odpad.

4.2.6. Občanská vybavenost

Vyplyne-li ze zpracovaných průzkumů a rozborů potřeba doplnění dané lokality o plochy veřejného či komerčního občanského vybavení, budou pro tyto potřeby vymezeny potřebné pozemky.

4.2.7. Etapizace

Studie prověří vzájemnou podmíněnost staveb či opatření v řešeném území a vplyne-li potřeba, bude navržena etapizace výstavby či navrhovaných opatření.

4.2.8. Vztah k územně plánovací dokumentaci a koncepčním dokumentům města

Při zpracování územní studie budou respektovány základní zásady organizace území Pánova obsažené v koncepci platného ÚP Hodonín. Případné odchylky, které budou pořizovatelem a zpracovatelem územní studie diskutovány, mohou být předloženy jako podnět na změnu platného ÚP Hodonín.

Základní zásady organizace území Pánova obsažené v koncepci platného ÚP Hodonín:

- pro specifickou oblast X3 (krajinný ráz):
 - vzhledem k atraktivitě prostředí a kvalitnímu krajinnému rázu je navržena ochrana hodnot území – územní rozsah je patrný z hlavního výkresu platného ÚP Hodonín. Podmínky ochrany pro podrobnější řešení:
 - u oblasti X3 respektovat podmínky plánu péče přírodní památky Pánov a její ochranné pásmo.
- pro rekreaci přírodního charakteru lze za určitých podmínek využít bývalý vojenský areál Pánov (i. č. 31) (plocha přírodní s regulovanou rekreační činností) – lokalita je od roku 2012 přírodní památkou;
- návrh urbanistické koncepce – obsluha dopravním a technickým zařízením:
 - technická infrastruktura – kromě navržených koridorů je změna využití území v lokalitě i. č. 190 (rozšíření vodojemu na Pánově); pro obsluhu zastavitelných ploch je možno inženýrské sítě uložit do ploch veřejných prostranství, popř. dopravní infrastruktury.
- Podmínky pro zastavitelnou plochu i. č. 33:
 - řešit plochu smíšenou nezastavěného území;
 - řešit lokální biokoridor;
 - respektovat podmínky ochrany lokality Natura 2000;
 - respektovat podmínky ochranného pásma technické infrastruktury (VN, SKAO VVTL).
- Podmínky pro zastavitelnou plochu i. č. 34:
 - řešit plochu smíšenou výrobní;
 - řešit dopravní obsluhu z navrženého veřejného prostranství i. č. 173;
 - řešit střet s lokalitou Natura 2000 s cílem minimalizace negativních účinků tohoto zásahu – preferovat umístění na antropogenně ovlivněných stanovištích řešit odkanalizování oddílným způsobem, splaškové vody odvést na navrženou stoku z lokality Pánov (navržený koridor technické infrastruktury);
 - řešit související vlivy s využitím území na sousedních plochách;
 - respektovat nadzemní vedení el. energie včetně podmínek ochranného pásma;
 - respektovat vodovodní řad včetně podmínek ochranného pásma;
 - respektovat podmínky ochranného pásma katodové ochrany VVTL plynovodu.
- Podmínky pro zastavitelnou plochu i. č. 35:
 - řešit plochu smíšenou výrobní v lokalitě Pánov;
 - řešit dopravní obsluhu a napojení na technickou infrastrukturu z navrženého veřejného prostranství i. č. 173;
 - řešit odkanalizování oddílným způsobem, splaškové vody odvést na navrženou stoku z lokality Pánov (navržený koridor technické infrastruktury);
 - řešit průběh navrženého koridoru pro technickou infrastrukturu (kanalizační sběrač) řešit související vlivy s využitím území na sousedních plochách;
 - respektovat vodovodní řad včetně podmínek ochranného pásma;
 - respektovat nadzemní vedení el. energie včetně podmínek ochranného pásma;
 - respektovat podmínky pásma 50 m od okraje lesa.
- Podmínky pro zastavitelnou plochu i. č. 161:
 - řešit plochu pro rodinné domy s nepřekročitelnou polohou západní hranice;
 - řešit dopravní napojení ze stávajícího veřejného prostranství;
 - řešit napojení na technickou infrastrukturu ze stávajících zařízení;

- řešit průběh navrženého koridoru pro technickou infrastrukturu 4TK (kanalizační sběrač);
 - řešit výškovou zonaci - max. dvě nadzemní podlaží;
 - řešit související vlivy s využitím území na sousedních plochách (riziko nadměrného hluku – autocvičiště) – podmínkou využití území je zhotovení hlukové studie;
 - respektovat podmínky lokality Natura 2000.
- Podmínky pro zastavitelnou plochu *i. č. 173*:
- řešit plochu veřejného prostranství;
 - řešit obsluhu území pro lokality *i. č. 34,35,36*, vodárenské zařízení, stávající plochy výroby;
 - řešit průběh navrženého koridoru pro technickou infrastrukturu 4TK;
 - respektovat podmínky ochranných pásem technické infrastruktury;
 - respektovat stávající vodovod.
- Podmínky pro zastavitelnou plochu *i. č. 190*:
- řešit plochu technické infrastruktury;
 - řešit rozšíření vodojemu;
 - řešit obsluhu území z veřejného prostranství – stávajícího a navrženého *i. č. 173*.

Dále budou také zohledněny a případně upřesněny další dokumenty, kterými jsou např.:

- Koncepce bytové politiky města Hodonín (2020),
- Koncepce cyklistické dopravy Hodonín – Cyklogenerel Hodonín (2019),
- Plán péče o PP Pánov pro roky 2022–2031.

5. Obsah a způsob zpracování územní studie

Územní studie bude obsahovat dvě části, jejichž minimální náležitosti jsou stanoveny níže.

5.1. Část průzkumy a rozborů

Textová část bude obsahovat zejména:

- průzkumy a rozborů dle kapitoly 4.1.
- bude-li účelné také doplňující grafy, tabulky či schémata
- závěry z jednání s veřejností, orgány státní správy aj.
- definování a vyhodnocení problémů, hodnot, hrozeb a příležitostí.

Grafická část bude obsahovat zejména:

- vymezení řešené plochy
- výkresy průzkumů a rozborů dle kapitoly 4.1.
- problémový výkres
- bude-li účelné bude grafická část doplněna grafy, tabulkami či schématy.

5.2. Návrhová část

Textová část bude obsahovat zejména:

- zhodnocení řešeného území včetně závěrů z části průzkumy a rozborů
- popis návrhu:
 - využití území, včetně:
 - podmínek pro vymezení a využití pozemků

- bilance ploch výchozího a návrhového stavu
 - urbanistické struktury, včetně podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb
 - systému veřejných prostranství a zeleně
 - dopravní infrastruktury
 - technické infrastruktury
 - občanské vybavenosti
 - sportu a rekreace
 - etapizace, bude-li navržena
- vyhodnocení návrhu územní studie s platným ÚP Hodonín, včetně případného zpracování návrhu na pořízení změny ÚP Hodonín,
- odůvodnění respektování a koordinace požadavků z hlediska ochrany veřejných zájmů. V případě, že bude v návrhu upřednostněna výrazná převaha jednoho veřejného zájmu nad jiným veřejným zájmem, bude odůvodněno, proč nemůže být daný veřejný zájem uspokojen jinak.

Grafická část bude obsahovat zejména:

- výkres širších vztahů v měřítku 1 : 10000 nebo 1 : 5000, obsahující především:
 - vymezení řešeného území
 - vazby na okolní území, zejména návaznost na dopravní a technickou infrastrukturu, občanské vybavení (veřejné i komerční)
- hlavní výkres v měřítku 1 : 1000 nebo 1 : 2000, obsahující především:
 - hranici řešené plochy
 - systém veřejných prostranství a zeleně (vyhrazené i nevyhrazené)
 - návrh rozdělení a využití pozemků
 - okótované stavební a uliční čáry
- výkres dopravní infrastruktury v měřítku 1 : 1000 nebo 1 : 2000
- výkres technické infrastruktury v měřítku 1 : 1000 nebo 1 : 2000
- detaily či schémata řešení veřejných prostranství a uličních profilů v měřítku 1:2000 / 1:500, včetně řezů či řezopohledů (bude-li to účelné)
- výkres etapizace (bude-li navržena).

Je-li to účelné, mohou být jednotlivé výkresy slučovány či dále členěny. Měřítko výkresů je možné po dohodě s pořizovatelem upravit tak, aby jednotlivé výkresy byly lépe srozumitelné a zachycovaly danou problematiku.

Územní studie bude vyhotovena v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě.

Výkresy grafických částí budou zpracovány nad katastrální mapou v souřadnicovém systému S-JTSK. Grafické části budou zpracovány digitálně v prostředí GIS nebo CAD a budou odevzdány ve formátech *.shp nebo *.dwg a *.pdf. Grafická data budou topologicky čistá, zejména nebude docházet k překryvům či nespojitostem jednotlivých polygonů apod. V souborech dat budou prostřednictvím hladin řádně odlišena jednotlivá témata a všechny hladiny budou srozumitelné a jednoznačně popsány.

Textové části včetně tabulek či grafů budou odevzdány digitálně ve formátech *.doc nebo *.docx, případně *.xls nebo *.xlsx. Současně budou odevzdány ve formátu *.pdf.

První tři fáze zpracování územní studie (viz kapitola 6.) budou odevzdány v počtu jednoho pare, finální návrh územní studie pak bude odevzdán v počtu čtyř pare s tím, že jedno každé pare bude obsahovat:

- textovou část v tištěné podobě ve formátu A4, případně A3 a v digitální formě na datovém nosiči CD / DVD ve formátech uvedených výše v textu,
- grafickou část v tištěné podobě ve formátech dle měřítka výkresu a v digitální formě na datovém nosiči CD / DVD ve formátech uvedených výše v textu.

6. Fáze zpracování územní studie

Územní studie bude zpracovávána v jednotlivých fázích:

- 1) Fáze průzkumů a rozborů, kdy závěry z této fáze budou představeny a projednány s pořizovatelem, veřejností a dotčenými orgány státní správy.
- 2) Návrh územní studie, který bude konzultován s pořizovatelem, veřejností a dotčenými orgány státní správy.
- 3) Upravený návrh územní studie po konzultacích ve fázi 2), který bude konzultován s pořizovatelem, veřejností a dotčenými orgány státní správy.
- 4) Finální návrh územní studie pro zadání do evidence územně plánovací činnosti (návrh upravený po zapracování relevantních připomínek ze stran veřejnosti a dotčených orgánů státní správy).

7. Podklady pro vypracování územní studie

Základními podklady, které poskytne pořizovatel pro vypracování územní studie, budou:

- digitální katastrální mapa;
- platné ÚAP ORP Hodonín;
- platný ÚP Hodonín;
- Zpráva o uplatňování ÚP Hodonín č. 1;
- přístup do mapového portálu GIS města Hodonína a příslušné oborové mapy a pasporty;
- **dopravní infrastruktura:**
 - koncepce cyklistické dopravy v Hodoníně – Cyklogenerel Hodonín, 2019;
 - studie pro záměr „Cyklostezka – Hodonín Prefa – Pánov“ zpracovaná v srpnu 2021;
- **technická infrastruktura:**
 - Generel odkanalizování města Hodonína (červen 2010);
 - Mapování stavu domovních ČOV a jímek na vyvážení (stav po tornádu v červnu 2021);
- **ochrana přírody a krajiny, ÚSES:**
 - Generel ÚSES okresu Hodonín z roku 1998;
 - Návrh kompenzačních opatření pro žádost o kácení na pozemcích 1451/154, 1451/155, 1451/76, 1451/182;
 - Vyhledávací studie pro výběr ploch vhodných k umístění motokrosové dráhy na území PP Pánov k. ú. Hodonín (2013);
 - Plán péče o PP Pánov pro roky 2022–2031;
- Koncepce bytové politiky města Hodonín (2020);
- Podklady investora k zastavění pozemků parc. č. 1451/6, 1451/154, 1451/155 a 1451/182;
- Podklady investora k řešení zastavitelné plochy *i. č. 161*.