



Městský úřad Mikulov
odbor stavební a životního prostředí

Náměstí 1, 692 01 Mikulov
tel.: 519 444 555, fax: 519 444 500

SPIS. ZN.:	STZI/1902/2025/PROI	Číslo (kód): 973891954492
Č. J.:	MUMI 25002799	
VYŘIZUJE:	Irena Prochásková	
TEL.:	519444509	
E-MAIL:	prochaskova@mikulov.cz	
DATUM:	29.01.2025	

ZADÁNÍ

Územní studie „DOLNÍ DUNAJOVICE – Mušovská – obytná zóna 2.14.A, 2.14.B, 52“

Obec: Obec Dolní Dunajovice
Zahradní 613
IČO 00283126

pořizovatel Městský úřad Mikulov, Odbor stavební a ŽP, orgán územního plánování,
Náměstí 1, 692 01 Mikulov
územní plánování – Irena Prochásková

Zpracovatel: OBJEKTOR ARCHITEKTI s.r.o.
MgA. Václav Šuba, architekt ČKA 04909
U Pernštejských 1380/6
Praha 4 – Nusle
IČO 08705895

Městský úřad Mikulov, odbor územního plánování jako úřad územního plánování příslušný podle § 25 a § 26 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), v souladu s § 68 stavebního zákona

ZADÁVÁ

Územní studii „DOLNÍ DUNAJOVICE – Mušovská – obytná zóna 2.14.A, 2.14.B, 52“

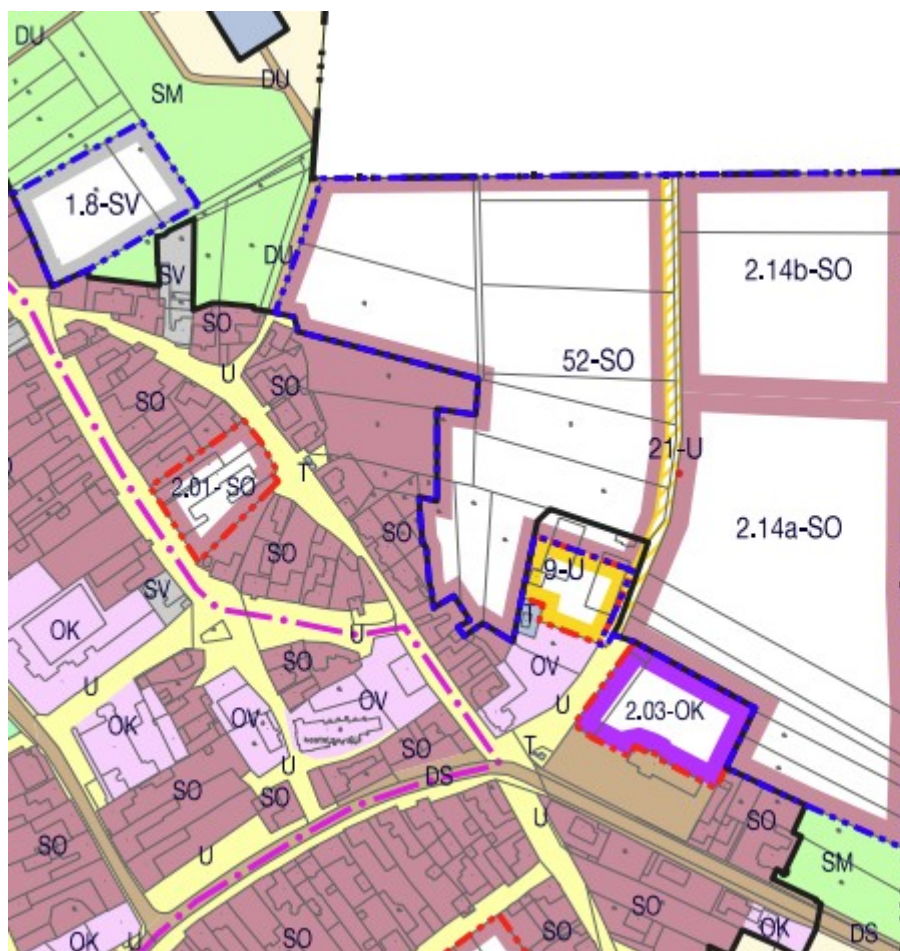
1. Cíl a účel územní studie

Cílem pořízení studie je nalezení nejvhodnějšího urbanistického uspořádání lokality, prověření napojení na stávající okolní zástavbu, na síť dopravní a technické infrastruktury a stanovení podmínek pro umístování objektů v řešeném území.

Územní studie bude podkladem pro rozhodování stavebního úřadu v daném území § 67 odst. 2) písm. a) stavebního zákona.

2. Rozsah řešeného území územní studií:

Území, pro které je pořizována územní studie, se nachází v katastrálním území Dolní Dunajovice. Jedná se o zastavitelné území obce, plochu **SO 1.14.A, 1.14.B a 52**, včetně veřejného prostranství **21-U**. Rozsah je zřejmý dle zákresu do výřezu hlavního výkresu územního plánu:



3. Požadavky vyplývající z územního plánu

Bude respektována a dále rozvíjena urbanistická koncepce definovaná územním plánem.

Dokumentace je ke stažení na webové adrese: <https://www.mikulov.cz/obcan/dolni-dunajovice>

Pro funkční využití bude respektován systém funkčních regulativů:

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – „SO“

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- Plochy jsou určeny pro bydlení, dále pro občanské vybavení a podnikatelské aktivity (drobná výroba, služby a řemesla).

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení, tělovýchovy a sportu a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní vlivy na kvalitu životního prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních vlivů musí být prokázáno v rámci územního řízení)

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například rekreační zařízení, nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují

dopravní zátěž v území

- činnosti, děje a zařízení, které narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

V území 2.14.A-SO:

- dle územní studie s preferencí kombinace 1NP + podkroví a 2NP ve vztahu k pohledové exponovanosti plochy
- intenzita využití pozemků dle územní studie s klesajícím podílem zastavitelnosti od 50 % do 30 % k severu do volné krajiny.

V území 2.14.B-SO:

- max. 1NP + podkroví ve vztahu k pohledové exponovanosti plochy
- intenzita využití pozemků dle územní studie s klesajícím podílem zastavitelnosti od 50 % do 30 % k severu do volné krajiny
- stanovena etapizace výstavby (II. Etapa), lokalita je zastavitelná po realizaci 75 % zástavby lokality 2.14a a po stanovení podmínek vymezené zóny havarijního plánování.

V území 52-SO:

- max. 1NP + podkroví

Obsluha území

- dopravní z navrženého koridoru veřejného prostranství 21-U (veřejně prospěšná stavba PP11)
- TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu

Prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu:

- respektovat podmínky vnějšího havarijního plánu zóny havarijního plánování
- respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP
- respektovat podmínky bezpečnostního pásma sondy
- respektovat podmínky OP nadzemního vedení VN
- je navržena částečná kabelizace
- orientace zahrad do volné krajiny
- řešit vnější ozelenění lokality podél severní a východní hranice

Další podmínky dle územního plánu:

- vymezení veřejného prostranství (odpočinkové plochy pro oddech a setkávání občanů, bez pozemních komunikací) o odpovídající výměře dle platné legislativy
- prověření potřeby umístění veřejného občanského vybavení
- prověření lokalizace ploch se zelení zejména při severní a východní hranici plochy
- podmínkou pro realizaci zastavitelné plochy je provedení vnějšího ozelenění lokality podél severní hranice plochy 2.14b a východní hranice obou ploch, včetně zachování větrolamu u východní hranice
- prověření odtokových poměrů
- prověření podmínek zástavby v zóně havarijního plánování (lokalita 2.14b)

Územní plán obsahuje PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU:

REGULAČNÍ ZÁSADY ÚZEMÍ DOTVÁŘEJÍCÍHO OBRAZ SÍDLA PROSTORY OSTATNÍ

- respektovat stavební čáru vzniklou stavebním vývojem, tento požadavek se neuplatní pro stavby občanského vybavení s požadavkem na řešení veřejného předprostoru stavby
- při zástavbě proluk zohlednit polohu bezprostředně navazující zástavby, včetně jejich vzdálenosti od komunikace, tento požadavek se neuplatní pro stavby občanského vybavení s požadavkem na řešení veřejného předprostoru stavby
- výšková hladina zástavby bude respektovat okolní zástavbu
- preferovat řadový způsob zástavby
- stavby budou opatřeny sedlovou střechou
- sklon střešních rovin bude 35-45° orientace střešních rovin okapem do ulice
- u jednopodlažní zástavby výška římsy do 4,5 m, měřeno na uliční straně, od upraveného terénu po římsu střechy

- u dvoupodlažní zástavby výška římsy do 6,5 m, měřeno na uliční straně, od upraveného terénu po římsu střechy
- stavby občanského vybavení mohou mít jiné řešení zastřešení a způsob zástavby,
- rodinné domy v zastavitelných plochách umístěných na okrajích sídla musí být umístěny tak, aby nezastavěná část jejich pozemku směřovala do krajiny
- předzahrádky nebudou oplocovány
- oplocení na hranici s veřejným prostranstvím budou vysoké max. 2 m
- oplocení do volné krajiny bude řešeno jako propustné, bez podezdívky, max. výšky 2 m

4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Respektovány budou hodnoty sídla a krajiny, zejména jeho dominanty a ráz. Ochranu panoramatu obce, prostorového uspořádání a ochranu krajinného rázu považovat za prioritní při rozvoji obce.

5. Požadavky na rozvoj území řešení lokality

- Územní studie komplexně posoudí řešené území s ohledem na vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území.
- Územní studie bude respektovat přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, které odrážejí místní charakteristické znaky území a stanoví podmínky pro jejich ochranu.
- Prověří vhodnost doplnění etapizace ve vztahu k ploše 52-SO
- Budou stanoveny urbanistické a funkční požadavky na využívání, prostorové uspořádání území zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb, vymezení veřejných prostranství a sídelní zeleně.

6. Požadavky na rozsah regulace zástavby

- dořešení urbanistické koncepce zástavby plochy (parcelace, stavební čáry, upřesnění polohy staveb), s přihlédnutím k existujícím limitům využití území,
- vymezení veřejných prostranství. Při vymezování pozemků se dbá na vymezení veřejných prostranství odpovídajících charakteru území, zejména uličního prostranství. Uspořádání veřejných prostranství musí zajistit dostupnost a obsluhu území a jeho prostupnost pro užití chodci a podle možností též bezmotorovou dopravou.
- ověření dopravní obsluhy, včetně ploch pro dopravu v klidu,
- koordinaci polohy inženýrských sítí,
- upřesnění architektonických regulativů pro stavby: území bude řešeno s důrazem na architektonickou jednotu – objem staveb, druh zástavby, rytmus zástavby, tvar střech, popřípadě materiály použité na fasádě, oplocení.
- Další regulace budou prověřeny z hlediska účelnosti vymezení, např.:
 - Přípustnost umístění příslušenství staveb (např. garáže, hospodářské objekty, doplňkové stavby, ...)
 - Uliční oplocení (úroveň ve vztahu k uliční čáře, výška, charakter)

7. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Veřejná infrastruktura bude řešena formou základní koncepce vymezením koridoru a plochy v potřebném rozsahu.

Koncepce veřejné infrastruktury, zejména prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn, zejména:

- Provéřit současnou dopravní obslužnost dané lokality, navrhnout možnost nového dopravního napojení
- Provéřit, zda je dostatečná kapacita pro zásobování vodou, a navrhnout rozšíření vodovodní sítě pro novou lokalitu.
- Provéřit, zda je dostatečná kapacita stávající kanalizační sítě, popřípadě navrhnout doplnění a rozšíření.
- Provéřit zásobování plynem a navrhnout rozšíření STL plynovodů pro nové lokality.
- Provéřit zásobování elektrickou energií a navrhnout rozšíření vedení napětí pro nové lokality.

- Prověřit rozsah a kapacitu veřejné komunikační sítě, popřípadě navrhnout rozšíření.

8. Požadavky na zpracování variant

Urbanizace území lokality Urbanizace území lokality – jeho prostorové uspořádání a organizace – bude prověřována v pracovních variantách minimálně v rozsahu:

- a) Varianta A
- b) Varianta B

Varianty budou porovnány a bude rozhodnuto o vybrané variantě, tato bude následně rozpracována do výsledného řešení územní studie.

9. Obsah územní studie

I. Fáze:

Návrh řešení uspořádání dotčené plochy ve dvou alternativách.

Pouze hlavní výkres a stručný textový popis

II. Fáze:

Výsledný návrh bude řešit vybranou alternativu, zaměří se na urbanistickou koncepci řešení plochy

- Textová část v přehledném stránkovaném členění na kapitoly, bude obsahovat technickou zprávu k návrhu řešení s odůvodněním. Popíše a zdůvodní urbanistickou koncepci včetně regulačních prvků (hranice navrhovaných pozemků, polohu stavební čáry, zastavěnost pozemků, výšku zástavby, tvar a sklon střech – polohu hřebene). Popíše navrhované dopravní řešení a řešení technické infrastruktury, navrhne situování potřebných veřejných prostor včetně veřejné zeleně. Textová část bude doplněna dle potřeby tabulkami a kartogramy případně dalšími tematickými mapami s údaji doplňujícími a charakterizujícími navržené řešení.

- Grafická část bude obsahovat minimálně tyto výkresy:

- | | |
|--|--------------|
| ○ hlavní výkres (urbanistický návrh) | měř. 1:1 000 |
| ○ návrh rozdělení pozemků | měř. 1:1 000 |
| ○ výkres dopravní a technické infrastruktury | měř. 1:1 000 |

Územní studie se vyhotovují v elektronické verzi dle ustanovení § 59 odst. 1) stavebního zákona ve strojově čitelném formátu¹⁾, včetně prostorových dat²⁾, rovněž ve vektorové formě. A dále v souladu s vyhláškou 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

POZNÁMKA:

¹⁾ § 3 odst. 7 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

²⁾ § 2 písm. e) zákona č. 123/1998 Sb., o právu na informace o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

Dále bude doloženo písemné projednání s vlastníky a správci technické infrastruktury. Stejně tak bude doloženo projednání dopravního napojení s příslušným vlastníkem pozemní komunikace a s dopravním inspektorátem Policie ČR.

V grafické části budou jednoznačně odlišeny vstupní informace mapového podkladu, které tvoří nezbytné pozadí, od návrhu a jednoznačnou symbolikou bude odlišen současný stav a návrh řešení. Grafické symboly v legendě budou svou velikostí odpovídat symbolům ve výkrese.

Grafická část bude zpracována a odevzdána ve formátu PDF/A dle přílohy č. 25 vyhlášky 157/2024 Sb. Textová část bude zpracována v digitálním formátu MS OFFICE WORD a PDF/A formátu, dle přílohy č. 25 vyhlášky 157/2024 Sb.

Výsledná Územní studie bude předána ve 4 pare v listinné podobě a jedenkrát na elektronickém nosiči CD nebo DVD.

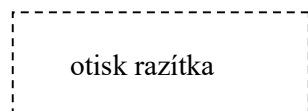
10. Další ujednání:

Nad rozpracovanou studií se uskuteční min. 4 pracovní schůzky, a to za účasti pořizovatele, zpracovatele územní studie, pověřeného zastupitele Obce Dolní Dunajovice.

11. Ukončení projektu

Termín pro odevzdání dokončené územní studie do 31.03.2026.

Návrh zadání projednán s pověřeným zastupitelem dne 29.01.2025.



Irena Prochásková
odborný zaměstnanec

Obdrží:

Obec Dolní Dunajovice, Zahradní 613, 691 85 Dolní Dunajovice
OBJEKTOR ARCHITEKTI s.r.o., U Pernštejnských 1380/6, Praha 4 - Nusle