



# OBEC DOLNÍ DUNAJOVICE

Zahradní 613, PSČ 691 85

## Změna č. 2b územního plánu Dolní Dunajovice

Zastupitelstvo Obce Dolní Dunajovice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, za použití § 43 odst. 4 a § 55b stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v souladu s usnesením č. 12/6 ze dne 20.12.2023

### VYDÁVA

#### tuto Změnu č. 2b územního plánu Dolní Dunajovice

který byl vydán opatřením obecné povahy Zastupitelstvem Obce Dolní Dunajovice dne 29.6.2011, v účinnosti dne 5.8.2011, a dále Změnou č. 1 Územního plánu Dolní Dunajovice ze dne 13.12.2017, v účinnosti dne 5.1.2018 a Změnou č. 2a Územního plánu Dolní Dunajovice ze dne 1.12.2021, v účinnosti dne 24.12.2021 (dále jen „OOP“).

Územní plán se mění takto:

#### I. TEXTOVÁ ČÁST:

1. V kapitole 1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ se na závěr vkládá věta ve znění:  
Hranice zastavěného území byla změnou č. 2b aktualizována k 30. 11. 2021.
2. V kapitole 2.1 KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ se v druhém odstavci ruší text ve znění:  
včetně ploch pro fotovoltaické elektrárny
3. V kapitole 2. 1 KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ se za pátý odstavec vkládá text ve znění:  
**PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ  
PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU**
4. V kapitole 2.1 KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ se v šestém odstavci vkládá text ve znění:  
(viz hlavní výkres)  
Lipovou, Rudé armády  
v Hlavní ulici.

5. V kapitole 2.1 KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ se za odstavec s nadpisem „Pro toto území jsou stanoveny podmínky ochrany:“ vkládá text ve znění:  
**REGULAČNÍ ZÁSADY ÚZEMÍ ZÁSADNÍHO VÝZNAMU PRO CHARAKTER SÍDLA**

- maximálně respektovat historickou stavební čáru

- respektovat měřítko zástavby v ulici, důraz bude kladen na architektonický soulad staveb se starou zástavbou
- při zástavbě proluk zohlednit polohu bezprostředně navazující zástavby včetně jejich vzdálenosti od komunikace
- výšková hladina zástavby musí respektovat okolní zástavbu
- respektovat řadový způsob zástavby
- preferovat hákový a trojstranný tvar zástavby
- stavby budou opatřeny sedlovou střechou, na dvorních křídlech a vedlejších stavbách ve dvoře je přípustná pultová střecha, popřípadě vegetativní střechy
- přípustné jsou valbové střechy za dodržení poměru délky střechy a délky hřebene 2 : 1
- sklon střešních rovin bude 35 - 45° orientace střešních rovin okapem do ulice
- nepřipustné jsou pásové střešní vikýře, střešní lodžie, balkony
- koeficient zastavění ploch smíšených obytných = 50%
- koeficient zastavění ploch smíšených výrobních = 60 %, u stávajících respektovat současný stav
- 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
- barva krytiny červená, hnědá
- předzahrádky nebudou oplocovány
- ploty na hranici s veřejným prostranstvím budou vysoké max. 2 m, nepřipustné je použití betonových prvků
- parkování a odstavování vozidel bude řešeno u nové výstavby vždy na pozemku stavebníka, u ploch přestavby min. v rozsahu 70% na pozemku investora

**SCHEMA: PŘÍPUSTNÉ VÝŠKY OBJEKTŮ V ÚZEMÍ ZÁSADNÍHO VÝZNAMU PRO CHARAKTER SÍDLA, MĚŘENO NA ULIČNÍ STRANĚ OD UPRAVENÉHO TERÉNU PO ŘÍMSU STŘECHY**



## LEGENDA:

|                         |   |
|-------------------------|---|
| černá čára              | hranice zastavěného území                           |
| fialová čerchovaná čára | hranice území zásadního významu pro charakter sídla |
| žluté plochy            | výška římsy do 4,5 m                                |
| oranžové plochy         | výška římsy do 6,5 m                                |

Poznámka: Ojedinele se vyskytující stávající stavby, nevyhovující uvedeným maximálním výškám, jsou považovány za stabilizované.

## 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, v případě rovných střech max. výška atiky 10,5 m
- v zástavbě sklepů v ulicích U Pekárny, Vinařské a Sklepní je přípustné zastřešení štítem do ulice
- koeficient zastavění ploch smíšených obytných = 50%
- koeficient zastavění navržených ploch výroby a smíšených výrobních = 60 %, v zastavěném území max. 80%
- intenzitu zastavění ploch ve stabilizované zástavbě respektovat a dále nezvyšovat, tento požadavek se neuplatní u staveb občanského vybavení
- koeficient zastavění ploch rekreace bude posuzován individuálně ve vztahu k navrženému způsobu využití, zohledněn bude význam zeleně a její vazba na zeleň krajinnou
- v plochách smíšených výrobních bude realizována výsadba zeleně, především po jejich obvodu
- parkování a odstavení vozidel bude řešeno u nové výstavby vždy na pozemku stavebníka, u ploch přestavby min. v rozsahu 70 % na pozemku investora
- 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

6. V kapitole 2.1 KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ se za vložený text vkládá nadpis ve znění:

### REGULAČNÍ ZÁSADY KRAJINY

7. V kapitole 2.1 KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ se v odstavci s nadpisem REGULAČNÍ ZÁSADY KRAJINY se v odstavci Dále jsou stanoveny podmínky ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot pro celé řešené území: ruší v 11 odřázece text ve znění:

ne

8. V kapitole 2.1 KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ se v odstavci s nadpisem REGULAČNÍ ZÁSADY KRAJINY v odstavci „Pro regeneraci duševních a fyzických sil obyvatel:“ se v 1 odrážce ruší text ve znění:  
zvláště neorganizované tělovýchovy  
a vkládá se text ve znění  
sportu a
9. V kapitole 2.1 KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ se v odstavci s nadpisem REGULAČNÍ ZÁSADY KRAJINY v odstavci „Pro regeneraci duševních a fyzických sil obyvatel:“ se ve 3 odrážce vkládá text ve znění:  
, změnou č. 2 je navržena lokalita 2.12 SMr
10. V kapitole 2.1 KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ se v odstavci s nadpisem REGULAČNÍ ZÁSADY KRAJINY v odstavci „Pro regeneraci duševních a fyzických sil obyvatel:“ se za 5 odrážkou ruší text ve znění:  
OŽP posoudil předložený návrh zadání z hlediska možných dopadů na jednotlivé složky životního prostředí.
11. V kapitole 2.1 KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ SE v odstavci OCHRANA KRAJINNÉHO RÁZU vkládá odrážka ve znění:
- přednostní dosadba autochtonních dřevin
12. V kapitole 2.1 KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ SE v odstavci OCHRANA KRAJINNÉHO RÁZU na závěr vkládají odrážky ve znění:
- oplocení v krajině bude realizováno v souladu s platnou legislativou, bez podezdívky max. výše 2 m, přednostně s použitím lesnického pletiva
  - z bezpečnostních důvodů jsou oploceny plochy technických objektů PZP
13. V kapitole 2.1 KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ se na závěr kapitoly vkládá text ve znění:  
**ZMĚNA Č. 2b ÚP DOLNÍ DUNAJOVICE**  
Požadavky na změnu charakteru obce nejsou změnou č. 2b kladeny.  
Předmětem řešení změny č. 2b územního plánu Dolní Dunajovice jsou dílčí změny, vesměs menšího rozsahu; prověřeny jsou podrobně z pohledu dopadu do organizmu obce, dopravní obsluhy, obsluhy sítěmi technické infrastruktury a krajinného rázu.  
**ZÁKLADNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ ZMĚNY č. 2b**  
Je zabezpečena souladem přírodních, kulturních a civilizačních hodnot řešeného území.
14. V kapitole 2.2. OCHRANA ZDRAVÝCH ŽIVOTNÍCH PODMÍNEK A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ se se na závěr kapitoly vkládá text ve znění:  
**ZMĚNA Č. 2b ÚP DOLNÍ DUNAJOVICE**  
Řešením změny č. 2b ÚP nedojde k dotčení přírodních hodnot území.  
Řešením změny č. 2b ÚP je respektována koncepce vymezeného ÚSES.  
Řešením změny č. 2b ÚP nedojde k dotčení vymezených lokalit se zvýšenou ekologickou hodnotou (tzv. ekologicky významných krajinných segmentů).  
Záměry nejsou ve střetu s významnými krajinnými prvky.
15. V kapitole 3.1 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE se ruší text ve znění:  
Pro výrobu a skladování je navržena plocha změn v území na rekultivované skládce odpadů, určená pro fotovoltaické elektrárny (58-V-FVE).  
a  
Na východním okraji je navržena plocha změny v území (60-SV).
16. V kapitole 3.1 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE se na závěr kapitoly vkládá text ve znění:

## ZMĚNA Č. 2b ÚP DOLNÍ DUNAJOVICE

Změna č. 2b nemá vliv na koncepci územního plánu.

### SEZNAM DÍLČÍCH ZMĚN

- 2.01 Změna využití pozemků parc. č. 414, 409, 7680/3 v územním plánu vedených jako plochy smíšené výrobní (SV) na plochy smíšené obytné (SO) za účelem rekonstrukce areálu vinařství na pension
- 2.03 Změna využití pozemků parc. č. st.473/2, 861, parc. č. 9647 v územním plánu vedených jako plochy smíšené výrobní (SV) na stabilizované plochy dopravního vybavení (DV) a návrhové plochy obchodního vybavení (OK)
- 2.04 Změna využití části návrhové plochy, pozemku parc. č. 5779 v územním plánu vedených jako plochy výroby a skladování – V-FVE, určená pro fotovoltaické elektrárny (58-V-FVE dle ÚP, ukončená skládka odpadů, pozemku parc. č. 5779) na plochy smíšené výrobní (SM)
- 2.06 Změna využití území u pozemku parc. č. 5604 z plochy obchodního vybavení (OK) na plochy smíšené obytné (SO)
- 2.07 Rozšíření ploch smíšených výrobních (SV) na pozemky v plochách nezastavěného území (SM) – pozemku parc. č. 5965/1
- 2.08 Změna využití území ploch veřejného prostranství na stabilizované plochy smíšené obytné (SO), pozemek parc. č. 9941/4
- 2.09 Změna podmínek využití ploch nezastavěného území (SM) pro umožnění stavby pro chov drobného ptactva, pozemky parc.č. 5448/3, 5448/2
- 2.12 Změna využití území, pozemek parc.č. 5809 z ploch smíšených nezastavěného území (SM) na plochy smíšené nezastavěného území rekreační nepobytové (SMr)
- 2.13 Změna využití pozemků parc.č. 7674/132 a 7674/133 ze stabilizovaných ploch veřejného prostranství na stabilizované plochy smíšené obytné (SO)
- 2.14a Změna využití části ploch smíšených výrobních (60-SV dle ÚP) na plochy smíšené obytné (SO) 1 etapa
- 2.14b Změna využití části ploch smíšených výrobních (60-SV dle ÚP) na plochy smíšené obytné (SO) 2 etapa
- 2.19 Změna využití území pozemku parc.č. 6215 z ploch zemědělské půdy (P) na plochy smíšené výrobní (SV), pozemek pro stávající zemní vinný sklep
- 2.20a Změna využití území z návrhových ploch pro fotovoltaické elektrárny (58-V-FVE dle ÚP) na plochy krajinné zeleně (K)
- 2.20b Změna využití území pozemku parc.č. 5790/3 z návrhových ploch pro fotovoltaické elektrárny (58-V-FVE dle ÚP) na plochy technické infrastruktury (T)
- 2.21 Změna využití části území z ploch sportu (A) na plochy smíšené obytné (SO)
- 2.22 Změna využití území, pozemek parc.č. 5804 z ploch smíšených nezastavěného území (SM) na plochy smíšené výrobní (SV)
- 2.23 Změna využití území ze stabilizovaných ploch smíšených výrobních (SV), parc.č. 9967 a st. 687/1, na stabilizované plochy veřejného občanského vybavení (OV)
- 2.24 Změna využití území parc.č. 5290/20 z ploch zemědělské půdy (P) na plochy smíšené výrobní (SV)
- 2.25 Změna využití území parc. č. 5564 z ploch zemědělské půdy (P) na plochy smíšené výrobní (SV)

POZNÁMKA: Na základě rozhodnutí ZO ze dne 16.12.2020 nebyly zařazeny do Změny č. 2 návrhy pod č. 2.02, 2.10, 2.11, 2.17 a 2.18.

Převažují požadavky na plochy smíšené obytné (2.01, 2.06, 2.08, 2.13, 2.14a, 2.14b, 2.21).

Dále jsou předmětem změny plochy smíšené výrobní SV (2.04, 2.07, 2.19, 2.22, 2.24, 2.25).

- 17. V kapitole 3.2.1. ZASTAVITELNÉ PLOCHY se v tabulce ve sloupci další podmínky využití území u I.Č. 21-U text

60-SV

nahrazuje textem

2.14a, 2.14b

18. V kapitole 3.2.1. ZASTAVITELNÉ PLOCHY se v tabulce ve sloupci další podmínky využití území u I.Č. 25-SO vkládá odrážka ve znění:
- respektovat podmínky bezpečnostního pásma sondy a vnějšího havarijního plánu zóny havarijního plánování
19. V kapitole 3.2.1. ZASTAVITELNÉ PLOCHY se v tabulce ve sloupci další podmínky využití území u I.Č. 35-SO vkládá odrážka ve znění:
- respektovat podmínky bezpečnostního pásma sondy a vnějšího havarijního plánu zóny havarijního plánování
20. V kapitole 3.2.1. ZASTAVITELNÉ PLOCHY se v tabulce ve sloupci další podmínky využití území u I.Č. 37-SO vkládá odrážka ve znění:
- respektovat podmínky bezpečnostního pásma sondy a vnějšího havarijního plánu zóny havarijního plánování
21. V kapitole 3.2.1. ZASTAVITELNÉ PLOCHY se v tabulce ve sloupci další podmínky využití území u I.Č. 38-SO vkládá odrážka ve znění:
- respektovat podmínky bezpečnostního pásma sondy a vnějšího havarijního plánu zóny havarijního plánování
22. V kapitole 3.2.1. ZASTAVITELNÉ PLOCHY se v tabulce ve sloupci další podmínky využití území u I.Č. 52-SO vkládá odrážka ve znění:
- respektovat podmínky bezpečnostního pásma sondy a vnějšího havarijního plánu zóny havarijního plánování
23. V kapitole 3.2.1. ZASTAVITELNÉ PLOCHY se v tabulce ruší řádek ve znění:

| I.Č.                                      | katastrální území | požadavek na prověření podrobnější dokumentací | další podmínky využití území   |
|---|-------------------|--|--|
| <b>V-FVE - plochy výroby a skladování</b> |                   |  |  |
| <b>58-V-FVE</b>                           | Dolní Dunajovice  | -  | <p>plochy v lokalitě ukončené skládky odpadů (33-FVE dle zadání) <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury - účelových komunikací</li> <li>- bez napojení na technickou infrastrukturu</li> <li>- nutno napojit do stávajícího systému nadzemního vedení vn <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></li> <li>- respektovat podmínky OP léčivého pramene</li> <li><u>výšková regulace zástavby</u></li> <li>- provozní objekty max. 1 NP</li> </ul> |

24. V kapitole 3.2.1. ZASTAVITELNÉ PLOCHY se v tabulce ruší řádek ve znění:

| I.Č. | katastrální území | požadavek na prověření podrobnější | další podmínky využití území |
|------|-------------------|------------------------------------|------------------------------|
|      |                   |                                    |                              |

|              |                                     | dokumentací |  |
|--------------|-------------------------------------|-------------|--|
| <b>60-SV</b> | Dolní Dunajovice východní část obce | -           | <p>plochy ve východní části obce pro smíšenou výrobu (46-SV dle zadání)</p> <p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní z navrženého koridoru veřejného prostranství 21-U</li> <li>- TI - zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu</li> </ul> <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP</li> <li>- respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn – je navržena částečná kabelizace</li> </ul> <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- max. 2 NP, v případě halových objektů výška římsy max. 5 m</li> </ul> |

25. V kapitole 3.2.1. ZASTAVITELNÉ PLOCHY, PLOCHY ZMĚN V ÚZEMÍ, ZMĚNA Č. 1, 2a, 2b se v tabulce vkládají řádky ve znění:

| <b>PLOCHY ZMĚN V ÚZEMÍ, ZMĚNA Č. 1, 2a, 2b</b> |                                       |   |                  |                    |  |  |
|--|---------------------------------------|---|------------------|--------------------|--|--|
| i.č.   | stávající funkční využití změny       | navržená změna funkčního využití plochy | k.ú.             | lokalita           | požadavek na prověření podrobnější dokumentací | další podmínky využití území   |
| <b>SO - plochy smíšené obytné</b>              |                                       |   |                  |                    |  |  |
| 2.14a  | navržené plochy smíšené výrobní 60-SV | plochy smíšené obytné SO                | Dolní Dunajovice | východní část obce | -  | <p><u>změna využití části návrhové plochy 60-SV dle ÚP ve východní části obce</u></p> <p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní z navrženého koridoru veřejného prostranství 21-U</li> <li>- TI - zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu</li> </ul> <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP</li> <li>- respektovat podmínky bezpečnostního pásma sběrných VTL plynovodů</li> <li>- respektovat podmínky OP a BP VTL plynovodu do 40 barů</li> </ul> |



| PLOCHY ZMĚN V ÚZEMÍ, ZMĚNA Č. 1, 2a, 2b |  |   |                  |                    |  |  |
|---|--|---|------------------|--------------------|--|--|
| i.č.                                    | stávající funkční využití změny              | navržená změna funkčního využití plochy | k.ú.             | lokalita           | požadavek na prověření podrobnější dokumentací | další podmínky využití území   |
| <b>SO - plochy smíšené obytné</b>       |  |   |                  |                    |  |  |
|   |  |   |                  |                    |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn</li> <li>- orientace zahrad do volné krajiny</li> <li>- řešit vnější ozelenění lokality podél východní hranice</li> </ul> <u>výšková regulace zástavby</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dle územní studie s preferencí kombinace 1NP + podkroví a 2NP ve vztahu k pohledové exponovanosti plochy</li> </ul> intenzita využití pozemků dle územní studie s klesajícím podílem zastavitelnosti od 50 % do 30 % k severu do volné krajiny |
| <b>2.14b</b>                            | navržené plochy smíšené výrobní <b>60-SV</b> | plochy smíšené obytné <b>SO 2 etapa</b> | Dolní Dunajovice | východní část obce | <b>US1</b>                                     | <u>změna využití části návrhové plochy 60-SV dle ÚP ve východní části obce</u><br><u>obsluha území</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní z navrženého koridoru veřejného prostranství 21-U</li> <li>- TI - zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu</li> </ul> <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat podmínky vnějšího havarijního plánu zóny havarijního plánování</li> </ul>                       |



| PLOCHY ZMĚN V ÚZEMÍ, ZMĚNA Č. 1, 2a, 2b  |                                 |   |      |          |  |  |
|--|---------------------------------|---|------|----------|--|--|
| i.č.                                     | stávající funkční využití změny | navržená změna funkčního využití plochy | k.ú. | lokalita | požadavek na prověření podrobnější dokumentací | další podmínky využití území   |
| <b>SO - plochy smíšené obytné</b>        |                                 |   |      |          |  |  |
|  |                                 |   |      |          |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP</li> <li>- respektovat podmínky bezpečnostního pásma sondy</li> <li>- respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn – je navržena částečná kabelizace</li> <li>- orientace zahrad do volné krajiny</li> <li>- řešit vnější ozelenění lokality podél severní a východní hranice</li> </ul> <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- max. 1NP + podkroví ve vztahu k pohledové exponovanosti plochy</li> <li>- intenzita využití pozemků dle územní studie s klesajícím podílem zastavitelnosti od 50% do 30 % k severu do volné krajiny</li> </ul> <p>stanovena etapizace výstavby (II. etapa), lokalita je zastavitelná po realizaci 75% zástavby lokality 2.14a a po stanovení podmínek vymezené zóny havarijního plánování</p> |
| <b>U – plochy veřejných prostranství</b> |                                 |   |      |          |  |  |
| <b>SV - plochy smíšené výrobní</b>       |                                 |   |      |          |  |  |

26. V kapitole 3.2.1. ZASTAVITELNÉ PLOCHY se v tabulce ve sloupci další podmínky využití území u I.Č. 1.8 vkládá odrážka ve znění:

- respektovat podmínky bezpečnostního pásma sondy a vnějšího havarijního plánu zóny havarijního plánování
27. V kapitole 3.2.1. ZASTAVITELNÉ PLOCHY se v tabulce ve sloupci další podmínky využití území u I.Č. 1.14 vkládá odrážka ve znění:
- respektovat podmínky bezpečnostního pásma sondy a vnějšího havarijního plánu zóny havarijního plánování
28. V kapitole 3.2.1. ZASTAVITELNÉ PLOCHY se v tabulce ve sloupci další podmínky využití území u I.Č. 1.18 vkládá odrážka ve znění:
- respektovat podmínky bezpečnostního pásma sondy a vnějšího havarijního plánu zóny havarijního plánování
29. V kapitole 3.2.1. ZASTAVITELNÉ PLOCHY, PLOCHY ZMĚN V ÚZEMÍ, ZMĚNA Č. 1, 2a, 2b se v tabulce vkládají řádky ve znění:

| PLOCHY ZMĚN V ÚZEMÍ ZMĚNA Č. 1, 2a, 2b |                                       |   |                  |                                      |  |  |
|--|---------------------------------------|---|------------------|--------------------------------------|--|--|
| i.č.                                   | stávající funkční využití změny       | navržená změna funkčního využití plochy | k.ú.             | lokality                             | požadavek na prověření podrobnější dokumentací | další podmínky využití území   |
| 2.07                                   | plochy smíšené nezastavěného území SM | plochy smíšené výrobní SV               | Dolní Dunajovice | areál vinných sklepů západně od obce | -  | rozšíření plochy SV na celý podsklepený pozemek<br><u>obsluha území</u><br>- dopravní ze stávajících ploch SV<br>- TI – zajistit obsluhu území ze stávajícího areálu<br>- respektovat podmínky OP léčivého pramene<br><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u><br><u>výšková regulace zástavby</u><br>bez zástavby nadzemním objektem, s ohledem na terénní konfiguraci uplatnit podzemní stavbu rozšířením sklepní části<br>realizovaná zástavba nebude mít negativní vliv na krajinný ráz |

| PLOCHY ZMĚN V ÚZEMÍ ZMĚNA Č. 1, 2a, 2b |  |   |                  |                 |  |  |
|--|--|---|------------------|-----------------|--|--|
| i.č.                                   | stávající funkční využití změny              | navržená změna funkčního využití plochy | k.ú.             | lokalita        | požadavek na prověření podrobnější dokumentací | další podmínky využití území   |
| 2.19                                   | plochy zemědělské <b>P</b>                   | plochy smíšené výrobní <b>SV</b>        | Dolní Dunajovice | jižně od obce   | -  | <p>plochy stávajícího vinného sklepa<br/><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní ze stávajících ploch pro dopravu, silnice III/414 6</li> <li>- TI – bude zajištěno lokálně</li> </ul> <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u><br/><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zachovat stávající stav</li> </ul> <p>intenzita využití pozemku max.<br/>zachovat stávající stav</p>  |
| 2.22                                   | plochy smíšené nezastavěného území <b>SM</b> | plochy smíšené výrobní <b>SV</b>        | Dolní Dunajovice | západně od obce | -  | <p>plochy pro zřízení areálu vinařství<br/><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní ze stávajících ploch účelových komunikací</li> <li>- TI – bude zajištěno lokálně</li> </ul> <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ochrana vzrostlého ořešáku a porostů podél západní hranice plochy</li> <li>- provedení vnějšího ozelenění podél severní a jižní hranice</li> <li>- objekty umístit do východní, níže položené části</li> </ul> |

| PLOCHY ZMĚN V ÚZEMÍ ZMĚNA Č. 1, 2a, 2b |                                 |   |                  |                    |  |   |
|--|---------------------------------|---|------------------|--------------------|--|---|
| i.č.                                   | stávající funkční využití změny | navržená změna funkčního využití plochy | k.ú.             | lokalita           | požadavek na prověření podrobnější dokumentací | další podmínky využití území  |
|  |                                 |   |                  |                    |  | <p>plochy do blízkosti cesty</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat podmínky OP léčivého pramene</li> <li>- provedení vnějšího ozelenění podél severní hranice plochy</li> </ul> <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- max. 2 NP, v případě výrobních a skladových objektů výška římsy ve stabilizované ploše max. 5 m</li> </ul> <p>intenzita využití pozemku max. 50 %</p>   |
| 2.24                                   | plochy zemědělské P             | na plochy smíšené výrobní SV            | Dolní Dunajovice | severní okraj obce | -  | <p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní ze stávajících ploch veřejných prostranství</li> <li>- TI – ze stávajících sítí</li> </ul> <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn</li> <li>- respektovat podmínky OP léčivého pramene</li> </ul> <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- max. 2 NP</li> </ul> <p>intenzita využití pozemku max. 50 %</p> |
| 2.25                                   | plochy zemědělské P             | na plochy smíšené výrobní SV            | Dolní Dunajovice | severní okraj obce | -  | <p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní ze stávajících ploch</li> </ul>   |

| PLOCHY ZMĚN V ÚZEMÍ ZMĚNA Č. 1, 2a, 2b |                                 |   |      |          |  |   |
|--|---------------------------------|---|------|----------|--|---|
| i.č.                                   | stávající funkční využití změny | navržená změna funkčního využití plochy | k.ú. | lokality | požadavek na prověření podrobnější dokumentací | další podmínky využití území  |
|  |                                 |   |      |          |  | veřejných prostranství<br>- TI – ze stávajících sítí<br><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u><br>- respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn<br>- respektovat podmínky OP vodovodu<br>- respektovat podmínky OP léčivého pramene<br>- provedení vnějšího ozelenění podél severní a západní hranice plochy<br><u>výšková regulace zástavby</u><br>- max. 2 NP<br>- <u>intenzita využití pozemku max. 60 %</u> |

30. V kapitole 3.2.1. ZASTAVITELNÉ PLOCHY se v tabulce ve sloupci stávající funkční využití změny u I.Č. 2.05 ruší text ve znění:  
na plochy technické infrastruktury T

31. V kapitole 3.2.1. ZASTAVITELNÉ PLOCHY, PLOCHY ZMĚN V ÚZEMÍ, ZMĚNA Č. 1, 2a, 2b se v tabulce vkládá řádek ve znění:

| i.č.         | stávající funkční využití změny                 | navržená změna funkčního využití plochy     | k.ú.             | lokality                                   | požadavek na prověření podrobnější dokumentací | další podmínky využití území  |
|--------------|---|---|------------------|--|--|---|
| <b>2.20b</b> | navržené plochy výroby a skladování, určené pro | plochy technické infrastruktury<br><b>T</b> | Dolní Dunajovice | pozemek v lokalitě ukončené skládky odpadů | -  | <u>obsluha území</u><br>- dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury - |

| i.č. | stávající funkční využití změny            | navržená změna funkčního využití plochy | k.ú. | lokalita        | požadavek na prověření podrobnější dokumentací | další podmínky využití území   |
|------|--|---|------|-----------------|--|--|
|      | fotovoltaické elektrárny (58-V-FVE dle ÚP) |   |      | západně od obce |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>úcelových komunikací</li> <li>- bez napojení na technickou infrastrukturu</li> <li><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></li> <li>- respektovat podmínky OP léčivého pramene</li> <li>- respektovat vzrostlou zeleň v západní části plochy a provedení dendrologického průzkumu s cílem ochránit perspektivní a druhově hodnotné jedince dřevin</li> <li><u>výšková regulace zástavby</u></li> <li>- bez zástavby intenzita využití pozemku max. 50 % ve východní části plochy</li> </ul> |

32. V kapitole 3.2.2. PLOCHY PŘESTAVBY se 2 tabulce vkládá nadpis ve znění:

**PLOCHY PŘESTAVBY ZMĚNA Č. 1, 2A, 2B,**

33. V kapitole 3.2. 2. PLOCHY PŘESTAVBY, PLOCHY PŘESTAVBY, ZMĚNA Č. 1, 2a, 2b se v tabulce vkládají řádky ve znění:

| i.č.                      | stávající funkční využití změny | navržená změna funkčního využití plochy | k.ú.             | lokalita    | požadavek na prověření podrobnější dokumentací | další podmínky využití území  |
|---------------------------|---------------------------------|---|------------------|-------------|--|---|
| <b>B - plochy bydlení</b> |                                 |   |                  |             |  |   |
| 2.23                      | plochy smíšené výrobní SV       | plochy veřejného občanského             | Dolní Dunajovice | východ obce | -  | <u>obsluha území</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní stávajícím způsobem</li> <li>- TI – ze stávajících sítí</li> </ul> |

| i.č.  | stávající funkční využití změny      | navržená změna funkčního využití plochy         | k.ú.             | lokalita            | požadavek na prověření podrobnější dokumentací | další podmínky využití území   |
|---|--------------------------------------|---|------------------|---------------------|--|--|
| <b>B - plochy bydlení</b>                         |                                      |   |                  |                     |  |  |
|   |                                      | vybavení <b>OV</b>                              |                  |                     |  | <u>prostorové uspořádání,</u><br><u>ochrana hodnot území,</u><br><u>krajinného rázu</u><br><u>výšková regulace zástavby</u><br>- max. 2 NP + podkroví<br>intenzita využití pozemku<br>respektovat stávající stav   |
| <b>OK - plochy občanského vybavení komerčního</b> |                                      |   |                  |                     |  |  |
| <b>2.03</b>                                       | plochy smíšené výrobní <b>SV</b>     | plochy občanského vybavení komerčního <b>OK</b> | Dolní Dunajovice | východní okraj obce | -  | <u>obsluha území</u><br>- dopravní stávajícím způsobem<br>- TI – ze stávajících sítí<br><u>prostorové uspořádání,</u><br><u>ochrana hodnot území,</u><br><u>krajinného rázu</u><br>- respektovat podmínky bezpečnostního pásma VTL plynovodu do 40 barů<br><u>výšková regulace zástavby</u><br>- max. 2 NP + podkroví, respektovat charakter stávající zástavby<br>intenzita využití pozemku max. 60 %   |
| <b>2.01</b>                                       | plochy smíšené výrobní <b>SV</b>     | plochy smíšené obytné <b>SO</b>                 | Dolní Dunajovice | centrum obce        | -  | <u>obsluha území</u><br>- dopravní stávajícím způsobem<br>- TI – ze stávajících sítí<br><u>prostorové uspořádání,</u><br><u>ochrana hodnot území,</u><br><u>krajinného rázu</u><br>- respektovat plochu s vzrostlou zelení v JV části plochy<br>- chránit borovice v JV části plochy a ochrana vzrostlých lip<br><u>výšková regulace zástavby</u><br>- max. 2 NP + podkroví, respektovat charakter stávající zástavby<br>- intenzita využití pozemku max. 50 % |
| <b>2.06</b>                                       | plochy obchodního vybavení <b>OK</b> | plochy smíšené obytné <b>SO</b>                 | Dolní Dunajovice | sever obce          | -  | <u>obsluha území</u><br>- dopravní stávajícím způsobem   |



| i.č.                               | stávající funkční využití změny           | navržená změna funkčního využití plochy | k.ú.             | lokalita            | požadavek na prověření podrobnější dokumentací | další podmínky využití území  |
|------------------------------------|---|---|------------------|---------------------|--|---|
| <b>B - plochy bydlení</b>          |   |   |                  |                     |  |   |
|                                    |   |   |                  |                     |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- TI – zajistit obsluhu území v rámci ploch veřejných prostranství</li> <li>- respektovat podmínky OP léčivého pramene <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></li> <li><u>výšková regulace zástavby</u></li> <li>- max. 2 NP + podkroví</li> <li>- intenzita využití pozemku max. 50 %</li> </ul>   |
| 2.08                               | plochy veřejného prostranství<br><b>U</b> | plochy smíšené obytné <b>SO</b>         | Dolní Dunajovice | východní okraj obce | -  | <u>obsluha území</u><br><ul style="list-style-type: none"> <li>- ze stávajících ploch smíšených obytných SO</li> <li><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></li> <li><u>výšková regulace zástavby</u></li> <li>- max. 1 NP + podkroví</li> </ul>   |
| 2.13                               | plochy veřejného prostranství<br><b>U</b> | plochy smíšené obytné <b>SO</b>         | Dolní Dunajovice | střed obce          | -  | <u>obsluha území</u><br><ul style="list-style-type: none"> <li>- ze stávajících ploch smíšených obytných SO</li> <li><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></li> <li><u>výšková regulace zástavby</u></li> <li>- bez zástavby</li> </ul>   |
| 2.21                               | plochy sportu <b>A</b>                    | plochy smíšené obytné <b>SO</b>         | Dolní Dunajovice | jih obce            | -  | <u>obsluha území</u><br><ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní z navržených ploch veřejných prostranství</li> <li>- TI – zajistit obsluhu území v rámci ploch veřejných prostranství</li> <li><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></li> <li>- respektovat podmínky OP nadzemního vedení</li> <li><u>výšková regulace zástavby</u></li> <li>- max. 2 NP + podkroví</li> <li>- intenzita využití pozemku max. 50 %</li> </ul> |
| <b>SV - plochy smíšené výrobní</b> |   |   |                  |                     |  |   |

| i.č.                      | stávající funkční využití změny  | navržená změna funkčního využití plochy | k.ú.             | lokalita        | požadavek na prověření podrobnější dokumentací | další podmínky využití území   |
|---------------------------|--|---|------------------|-----------------|--|--|
| <b>B - plochy bydlení</b> |  |   |                  |                 |  |  |
| 2.04                      | navržené plochy výroby a skladování, určené pro fotovoltaické elektrárny (58-V-FVE dle ÚP) | plochy smíšené výrobní SV               | Dolní Dunajovice | západně od obce | -  | <u>obsluha území</u><br>- dopravní ze stávajících ploch účelových komunikací<br>- TI – zajistit obsluhu území lokálně<br>- respektovat podmínky OP léčivého pramene<br><u>prostorové uspořádání,</u><br><u>ochrana hodnot území,</u><br><u>krajinného rázu</u><br>- respektovat plochy s vzrostlou zelení podél západní hranice plochy<br><u>výšková regulace zástavby</u><br>- max. 2 NP, v případě výrobních a skladových objektů výška římsy ve stabilizované ploše max. 5 m<br>- intenzita využití pozemku max. 65 % |

34. V kapitole 3.4. VYMEZENÍ DALŠÍCH ZMĚN se na závěr vkládá text ve znění:

**2.09** změna (úprava) podmínek pro plochy smíšené nezastavěného území **SM** v podmíněně přípustném využití pro pozemky parc. č. 5448/3, 5448/2

**2.14b** ruší část navržené plochy smíšené výrobní (60-SV) ve vymezené zóně havarijního plánování včetně hranice zastavitelného území

35. V kapitole 4.1. KONCEPCE DOPRAVY se vkládá text ve znění:

Ve stabilizovaných plochách je stanoven stupeň automobilizace 400 vozidel na 1000 obyvatel. Odstavování a parkování vozidel pro nově navrhovanou zástavbu bude řešeno na pozemcích stavebníka. Ve stabilizovaných plochách je třeba dle možností plochy pro parkování a odstavení vozidel řešit v rámci stávajících a navržených ploch dopravní infrastruktury, ploch veřejných prostranství (dle příslušných norem) a v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití, které plochy pro parkování a odstavení vozidel připouštějí jako související dopravní případně veřejnou infrastrukturu.

36. V kapitole 4.1. KONCEPCE DOPRAVY se na závěr vkládá text ve znění:

#### **ZMĚNA Č. 2b ÚP**

##### **PLOCHY ZMĚN BUDOU OBSLUHOVÁNY**

- zm. 2.01 dopravní napojení z ulice Kostelní a Lipové
- zm. 2.03 dopravní napojení stávajícím způsobem z ulice Rudé armády
- zm. 2.04 dopravní napojení ze stávajících ploch účelových komunikací
- zm. 2.06 dopravní napojení ze stávajících ploch veřejných prostranství z ulice Zemědělské
- zm. 2.07 dopravní napojení ze stávajících ploch smíšených výrobních
- zm. 2.08 dopravní napojení ze stávajících ploch veřejných prostranství z ulice Kostelní
- zm. 2.12 dopravní napojení ze stávajících ploch účelových komunikací
- zm. 2.13 dopravní napojení ze stávajících ploch veřejných prostranství z ulice Polní
- zm. 2.14a dopravní napojení z navrženého koridoru veřejných prostranství 21-U

- zm. 2.14b dopravní napojení z navrženého koridoru veřejných prostranství 21-U
- zm. 2.19 dopravní napojení ze stávajících ploch pro dopravu, silnice III/414 6
- zm. 2.20a dopravní napojení ze stávajících ploch účelových komunikací
- zm. 2.20b dopravní napojení ze stávajících ploch účelových komunikací
- zm. 2.21 dopravní napojení z navrženého koridoru veřejných prostranství
- zm. 2.22 dopravní napojení ze stávajících ploch účelových komunikací
- zm. 2.23 dopravní napojení ze stávajících ploch veřejných prostranství, z ulice U kina
- zm. 2.24 dopravní napojení ze stávajících ploch veřejných prostranství, z ulice Boční
- zm. 2.25 dopravní napojení ze stávajících ploch veřejných prostranství, z ulice Boční

37. V kapitole 4.2.3.1. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ se v odstavci KONCEPCE ROZVOJE ruší poslední odrážka ve znění:

- plochy pro fotovoltaické elektrárny (58-V-FVE) je nutno napojit do stávajícího systému vedení vn

38. V kapitole 4.4. KONCEPCE ROZVOJE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ se na závěr vkládá text ve znění:

**ZMĚNA Č. 2b ÚP**

Navržené řešení nemá dopad na plochy veřejných prostranství, změny č. 2.08. a 2.13 řeší pouze problematiku vlastnických vztahů bez vlivu na koncepci veřejných prostranství.

39. V kapitole 5.1. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ se na závěr tabulky vkládají řádka ve znění:

| I.Č.     | katastrální území | požadavek na prověření podrobnější dokumentací | další podmínky využití území  |
|----------|-------------------|--|---|
| 2.12-SMr | Dolní Dunajovice  | -  | <p>plocha pro letní posezení s ohništěm<br/> <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní ze stávajících ploch účelových komunikací</li> <li>- TI – bez napojení</li> </ul> <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bez zástavby</li> </ul>   |
| 2.20a-K  | Dolní Dunajovice  | -  | <p>plochy pro krajinnou zeleň<br/> <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní ze stávajících účelových komunikací</li> <li>- bez napojení na technickou infrastrukturu</li> </ul> <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat stanovištní podmínky a místně příslušné (autochtonní) druhy při výsadbě</li> </ul> <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nebude zastavováno</li> </ul> |

40. V kapitole 5.7. DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ se ruší text ve znění:

V řešeném území se nachází podzemní zásobník zemního plynu se stanoveným dobývacím prostorem (DP Dolní Dunajovice) a dvěma chráněnými ložiskovými územími (CHLÚ Dolní Dunajovice a CHLÚ Dolní Dunajovice I.)

a nahrazuje se textem ve znění:

V řešeném území se nachází výhradní ložisko Dolní Dunajovice - podzemní zásobník plynu (PZP) se stanoveným dobývacím prostorem (DP Dolní Dunajovice stanoveného rozhodnutím č. j. 1770/90 ze dne

14. 11. 1980 a změnou pod č. j. 1738/80 ze dne 16. 11. 1983) a dvěma chráněnými ložiskovými územími (CHLÚ Dolní Dunajovice a CHLÚ Dolní Dunajovice I. – PZP).

Severně od podzemního zásobníku plynu se nachází výhradní ložisko Dolní Dunajovice I. s chráněným ložiskovým územím Dolní Dunajovice II.

41. V kapitole 5.8. DEFINICE POJMŮ A POUŽITÉ ZKRATKY se na závěr vkládá text ve znění:  
podzemní podlaží každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu

oplocení pozemků v krajině přípustné na lesních pozemcích je dle zákona č. 289/1995 Sb. v platném znění dle § 32 odst. 8, dle vodního zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, § 67 odst. 2 písm. c) je zákaz oplocování uplatněn na aktivní zóny záplavových území, dle zákona č. 114/1992 Sb. je oplocení řešeno v § 63 Přístup do krajiny

objekt hygienické ochrany je stavba vyžadující hygienickou ochranu (obytné, rekreační, školské, potravinářské, zdravotnické a jiné budovy). vzdálenost objektů chovu a objektu hygienické ochrany se uvažuje od nejbližšího bodu negativního ovlivnění prostředí (ovzduší, hluk, zápach)

CHÚZZK chráněné území pro zvláštní zásahy do zemské kůry

42. V kapitole 6.1. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ se vkládá text ve znění:

plochy smíšené nezastavěného území rekreační nepobytové - **SMr**

43. V kapitole 6.1.3.1. PLOCHY VEŘEJNÉHO VYBAVENÍ – OV se odrážka ve znění:

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva nahrazuje odrážkou
- pozemky staveb a zařízení služeb obyvatelům a návštěvníkům obce

44. V kapitole 6.1.8.3. PLOCHY DOPRAVNÍHO VYBAVENÍ – DV se v odstavci PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ vkládá odrážka ve znění:

- maloobchodní a obchodní provozy, stravování

a text ve znění:

(autoservis, motorest...)

45. V kapitole 6.1.8.3. PLOCHY DOPRAVNÍHO VYBAVENÍ – DV se v odstavci PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ruší text ve znění:

, hromadné garáže

46. V kapitole 6.1.8.3. PLOCHY DOPRAVNÍHO VYBAVENÍ – DV se vkládá odstavec ve znění: **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- bydlení za podmínky, že se jedná o byt správce nebo majitele zařízení

47. V kapitole 6.1.10. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – V se ruší odrážka ve znění:

- fotovoltaické elektrárny v plochách označených V-FVE

48. V kapitole 6.1.11. PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – SV se v odstavci PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ve vkládá odrážka ve znění:

- parkoviště a garáže pro automobily všeho druhu a strojů, včetně služeb

48a. V kapitole 6.1.11. PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – SV se v odstavci **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ** ve třetí odrážce vkládá text ve znění:

za podmínky že se nebudou následným provozem jednotlivé funkce navzájem ovlivňovat nad přípustnou mírou

49. V kapitole 6.1.11. PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – SV se v odstavci PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU mění výška římsy: z 5 na 8 m

50. V kapitole 6.1.13. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – P se v odstavci PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ruší text ve znění:  
(nárůst plochy o max. 20 % prvotně zkolaudované plochy)

51. V kapitole 6.1.13. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – P se v odstavci NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ruší text ve znění:

- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí (včetně oplocení) pro bydlení, výrobu, zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, rekreaci a cestovní ruch – mimo přípustných a podmíněně přípustných

a vkládá text ve znění:

- činnosti, děje a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

52. V kapitole 6.1.14. PLOCHY LESNÍ – L se v odstavci NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ruší text ve znění:

- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí (včetně oplocení), pro bydlení, výrobu, zemědělství, vodní hospodářství, těžbu nerostů, rekreaci a cestovní ruch – mimo přípustných a podmíněně přípustných

• a vkládá text ve znění:

- činnosti, děje a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

53. V kapitole 6.1.15. PLOCHY PŘÍRODNÍ – E se v odstavci NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ruší text ve znění:

- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí (včetně oplocení), pro bydlení, výrobu, zemědělství, vodní hospodářství, těžbu nerostů, rekreaci a cestovní ruch – mimo přípustných a podmíněně přípustných

a vkládá text ve znění:

- činnosti, děje a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

54. V kapitole 6.1.16. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - KRAJINNÁ ZELEŇ – K se v odstavci NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ruší text ve znění:

- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí (včetně oplocení), pro bydlení, výrobu, zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, rekreaci a cestovní ruch – mimo přípustných a podmíněně přípustných

a vkládá text ve znění:

- činnosti, děje a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

55. V kapitole 6.1.17. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – SM se v odstavci PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ vkládá v první odrážce text ve znění:

nebo stavby pro chov drobného ptactva, které budou umístěny do vzdálenosti větší než 50 m od objektu hygienické ochrany)

56. V kapitole 6.1.17. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – SM se v odstavci PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ vkládá ve druhé odrážce text ve znění:

za podmínky

a

u

57. V kapitole 6.1.17. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – SM se v odstavci NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ruší text ve znění:

- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí (včetně oplocení), pro bydlení, výrobu, zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, rekreaci a cestovní ruch – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- a vkládá text ve znění:
- činnosti, děje a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

58 Za kapitolu 6.1.17. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – SM se vkládá kapitola ve znění:

#### **6.1.17.1 PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ REKREAČNÍ NEPOBYTOVÉ - SMr**

##### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Plochy převážně sezónního charakteru v krajině, které slouží oddechu, rekreaci, sportu a pobytu v přírodě.

##### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- plochy sloužící pro odpočívky, piknikové louky, rekreační louky, informační centra, plochy pro slunění apod.)
- související zařízení, například mobilní hygienická zařízení

##### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- dosadba autochtonních dřevin za podmínky, že nebude výsadbou ohrožena druhová pestrost lokality
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, liniové stavby dopravní a technické infrastruktury za podmínky nenarušení hlavního využití

##### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- jakékoliv jiné využití než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

59. V kapitole 6.2. NAVRŽENÉ ZÁSADY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ se v oddíle OBECNÉ PODMÍNKY PRO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ vkládá odrážka ve znění:

- v případě výstavby nesouvisející s dobýváním v chráněném ložiskovém území dodržet podmínky určené při stanovení CHLÚ a chráněné území pro zvláštní zásahy do zemské kůry (CHÚZZK)

60. V kapitole 6.2. NAVRŽENÉ ZÁSADY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ se v oddíle PROSTOROVÉ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ, NAVRŽENÉ V URBANISTICKÉ KONCEPCI PRO VYMEZENÉ PLOCHY v předposlední odrážce mění výška římsy:

- z 5 na 8 m

61. V kapitole 6.2. NAVRŽENÉ ZÁSADY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ se v oddíle PROSTOROVÉ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ, NAVRŽENÉ V URBANISTICKÉ KONCEPCI PRO VYMEZENÉ PLOCHY vkládají odrážky ve znění:

- při rekonstrukcích a novostavbách respektovat charakter zástavby a vycházet z typické architektury v obci
- plochy výroby budou umíst'ovány tak, aby emise z těchto výrobníh nezasařovaly do obytné zástavby a neobtěžovaly zejména zápachem

62 V kapitole 6.3. NÁVRH UKAZATELŮ PRO SLEDOVÁNÍ VLIVU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ se ruší text ve znění:

Návrh Změny č. 1 ÚP Dolní Dunajovice prezentuje změny funkčního využití jednotlivých lokalit v rámci celého řešeného území podle rozdílného způsobu využití. Vlivy na životní prostředí bude

představovat především konkrétní realizace náplně některých větších zastavitelných/přestavbových ploch pro bydlení a výrobu, žádné plochy nejsou řešeny i na úkor kvalitnějších přírodních biotopů, ale některé zasahují do strukturně rozmanitějších segmentů krajiny (plocha 1.14 u vinných sklepů, plocha 1.5 uprostřed enklávy zahrad a záhumenků uvnitř obce).

Vzhledem k absenci mechanismů monitorování životního prostředí na území obce Dolní Dunajovice bude sledování dopadů nového ÚP prováděno pravděpodobně pouze v souvislosti s přípravou zprávy o uplatňování územního plánu. Pořizovatel územního plánu je dle § 55 platného znění stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.) povinen nejméně jednou za 4 roky předložit zastupitelstvu obce zprávu o uplatňování územního plánu. Součástí této zprávy by měly být popsané vlivy uplatňování územního plánu na životní prostředí.

SEA zpracovatel doporučuje využití indikátorů v následujících oblastech pro zpracování informace o vlivu uplatňování územního plánu na životní prostředí:

- Zastavěná plocha (podíl zastavěné/nezastavěné plochy) u ploch pro bydlení
- Zábory kvalitních/zvláště chráněných půd v rámci obce v rámci projektu
- Zábory kvalitních přírodních biotopů/cenných ploch zeleně v rámci obce v rámci projektu
- Podíl zásahu do porostů dřevin /Podíl ploch pro zeleň

Pro uplatnění ploch pro výrobu dále následující indikátory:

- Indukovaná doprava (předpokládaný nárůst dopravy), akustická zátěž
- Zastavěná plocha (podíl zastavěné/nezastavěné plochy)
- Zábory kvalitních/zvláště chráněných půd v rámci obce v rámci projektu
- Podíl nezbytných terénních úprav pro realizaci náplně ploch
- Podíl zásahu do porostů dřevin /Podíl ploch pro zeleň

Vybrané ukazatele by měly být běžně zjistitelné z projektové dokumentace záměru pro realizaci náplně jednotlivých lokalit daných projekční přípravou, i když u malých ploch pro bydlení uvedené údaje zpravidla nedosahují výpovědní hodnoty indikátoru. Na tyto indikátory lze obecně navázat kritéria pro výběr konkrétního projektu (v případě řešené Změny č. 1 jde především o plochy smíšené výrobní), pomocí kterých je možné stanovit kritéria z hlediska dopadů na životní prostředí, která by měla být obecně uplatněna při výběru investora porovnáním údajů z projektových dokumentací. Poněvadž je řešena jen dílčí Změna, nikoli celý územní plán, nelze uplatnit např. kritéria pro indikátory vztažené na celé území obce, jako např. vývoj zastavěné plochy ve vazbě na vývoj počtu obyvatel obce nebo indikátory vodního hospodářství a jakosti vod (podíl napojení na kanalizaci a vodovod) apod.

a nahrazuje se textem ve znění:

V souladu s OŽP JmK jsou pro sledování vlivů územně plánovací dokumentace na životní prostředí navrženy monitorovací ukazatele, rámcově vycházející ze SEA vyhodnocení. Tyto ukazatele budou u postupného zastavování území řešené změny územního plánu průběžně konfrontovány se stavem složek životního prostředí v území.

| OBLAST                          | INDIKÁTOR  |
|---------------------------------|--|
| KRAJINA – VYUŽITÍ ÚZEMÍ         | zastavěná plochy (podíl zastavěné/nezastavěné plochy)                          |
| KRAJINA – VEŘEJNÁ ZELEŇ         | realizovaná zeleň<br>podíl ploch pro zeleň v rámci rozvojových ploch           |
| VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ A JAKOST VOD | podíl obyvatel (domů) připojených na kanalizaci a ČOV                          |
| BIODIVERZITA                    | realizované skladebné části ÚSES   |
| PŮDA A HORNINOVÉ PROSTŘEDÍ      | zábory ZPF a PUPFL<br>zábory ZPF s přihlédnutím k záborům nejkvalitnějších půd |

63. Vkládá se kapitola ve znění:

**9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE,**



**STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI**

Územní rozsah je vymezen v grafické části ve Výkresu základního členění území.

V řešeném území jsou zpracováním územní studie podmíněny plochy:

| ozn. | Plochy změn    | způsob využití území     | lokalita | u vymezených ploch bude předmětem řešení:   |
|------|----------------|--------------------------|----------|---|
| US1  | 2.14a<br>2.14b | plochy smíšené obytné SO |          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• rozsah a způsob uspořádání zástavby</li> <li>• výšková regulace zástavby - dle územní studie s preferencí kombinace 1NP + podkroví a 2NP ve vztahu k pohledové exponovanosti plochy 2.14a a limit 1NP + podkroví pro plochu 2.14b</li> <li>• intenzita využití pozemků dle územní studie s klesajícím podílem zastavitelnosti od 50% do 30% k severu do volné krajiny</li> <li>• orientace zahrad do volné krajiny</li> <li>• řešit vnější ozelenění lokality podél severní hranice plochy Z14b a východní hranice obou ploch.</li> <li>• obsluha území dopravní a technickou infrastrukturou</li> <li>• střety s trasami technické infrastruktury a ostatními limity využití území</li> <li>• vymezení veřejného prostranství (odpočinkové plochy pro oddech a setkávání občanů, bez pozemních komunikací) o odpovídající výměře dle platné legislativy</li> <li>• prověření potřeby umístění veřejného občanského vybavení</li> <li>• prověření lokalizace ploch se zelení zejména při severní a východní hranici plochy</li> <li>• podmínkou pro realizaci zastavitelné plochy je provedení vnějšího ozelenění lokality podél severní hranice plochy 2.14b a východní hranice obou ploch a zachování větrolamu u východní hranice</li> <li>• prověření odtokových poměrů<br/>prověření podmínek zástavby v zóně havarijního plánování (lokalita 2.14b)</li> </ul> |

Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na 4 roky od nabytí účinnosti změny č. 2 územního plánu.

62. Vkládá se kapitola ve znění:

**10. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

Etapizace je stanovena pro lokality 2.14a a 2.14b, které mění funkční využití plochy 60-SV dle ÚP na plochy smíšené obytné. V první etapě bude zpracována územní studie ÚS1 pro území ploch 2.14a a 2.14b plochu dle podmínek stanovených v kap. 9. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti, s respektováním podmínek využití území, stanovených pro plochy 2.14a a 2.14b v kap. 3.2.1 Zastavitelné plochy. V první etapě bude realizována plocha 2.14a a ve druhé etapě plocha 2.14b.

**Součástí změny je i grafická část**

- |    |  |           |
|----|--|-----------|
| 1. | Výkres základního členění území              | 1 : 5 000 |
| 2. | Hlavní výkres                                | 1 : 5 000 |
| 5. | Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace | 1 : 5 000 |

Výkresy jsou výřezem z výkresů platného ÚP Dolní Dunajovice.

## ODŮVODNĚNÍ:

### 1. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 2b ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLNÍ DUNAJOVICE

Zastupitelstvo obce schválilo dne 21.4.2021 pod usnesením č. 4a/13 a 4b/13 v souladu s ustanovením § 6 odst. 5 písm. a), za použití ustanovení § 44 písm. d) a § 55 odst. (1) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) Zprávu o Uplatňování územního plánu Dolní Dunajovice v uplynulém období a obsah změny č. 2a a 2b územního plánu Dolní Dunajovice (dále jen „změna ÚP“).

Pořizovatelem změny Územního plánu byl Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, orgán územního plánování, Irena Prochásková (čís. osvědčení 800017698).

Určeným zastupitelem je pan Mgr. Josef Hasník, starosta obce.

Zpracovatelem US Brno, spol. s r.o., Ing. arch. Emil Navrátil.

Na základě schváleného obsahu a pokynů pro zpracování návrhu územního plánu pořídil v souladu s ustanovením §§ 55a a 55b odst. 1) stavebního zákona zpracování návrhu Změny č. 2b Územního plánu Dolní Dunajovice. Součástí návrhu je i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí (zákon č. 100/2001 Sb., v platném znění).

Městský úřad v Mikulově, odbor stavební a životního prostředí, jako příslušný úřad územního plánování dle § 6 odst. 1) stavebního zákona, opatřením ze dne 18.01.2021 pod č.j. MUMI 23002797 oznámil dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím, oprávněným investorům a Obci Dolní Dunajovice, pro které je změna ÚP pořizována, v souladu s ustanovením § 55b odst. 1) a 2) stavebního zákona a v souladu s § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, že veřejné projednání návrhu se koná dne 07.03.2023. Pořizovatel oznámil veřejnou vyhláškou též zahájení řízení o územním plánu podle § 55b odst. 1) a 2) stavebního zákona v souladu s § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Námítky proti návrhu územního plánu mohli podat pouze dotčené osoby: vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Námítky k prvkům náležejícím regulačnímu plánu mohli uplatnit i osoby: obec; vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě; osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno. Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námítkou.

Dotčené orgány uplatnili nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání svá stanoviska k návrhu změny.

Po tuto dobu byl vystaven návrh ÚP uvedeným orgánům k nahlédnutí na <https://www.mikulov.cz/obcan/dolni-dunajovice> a dále v kanceláři úřadu územního plánování, odboru stavební a životního prostředí, Městského úřadu Mikulov a kanceláři Obecního úřadu Dolní Dunajovice.

### VYHODNOCENÍ STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ:

#### VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ, zkrácený postup pořízení

| pořadové číslo | DOTČENÝ ORGÁN<br>STANOVISKO  | VYPOŘADÁNÍ |
|----------------|--|------------|
| 1.             | Ministerstvo průmyslu a obchodu, Praha<br>Ze dne 24.01.2023 pod zn. MPO 10286/2023 |            |

|           |  |   |
|-----------|--|---|
|           | <p>Doručeno dne 24.01.2023 pod MUMI 23003742</p> <p>Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s § 52 odst. 3 a § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, uplatňujeme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci následující stanovisko:</p> <p>S návrhem změny č. 2b ÚP Dolní Dunajovice souhlasíme za podmínky doplnění výhradního ložiska do legendy Koordinačního výkresu, opravy hranice chráněného ložiskového území (CHLÚ) Dolní Dunajovice I v Koordinačním výkresu a doplnění výhradních ložisek Dolní Dunajovice – PZP a Dolní Dunajovice a CHLÚ Dolní Dunajovice II do kapitoly 5.7 „Dobývání nerostů“ ve srovnávacím textu a za podmínky doplnění povinnosti postupu dle § 18 a 19 horního zákona a dodržení podmínek stanovených pro CHLÚ a chráněné území pro zvláštní zásahy do zemské kůry (CHÚZZK) do podmínek využití zastavitelných ploch.</p> <p><b>ODŮVODNĚNÍ</b></p> <p>Výše uvedená dokumentace akceptuje problematiku ochrany a využití nerostného bohatství v řešeném území. Větší jižní část katastru včetně zastavěného území se nachází v chráněném ložiskovém území č. 40019000 Dolní Dunajovice I – PZP (podzemní zásobník plynu) a v chráněném území pro zvláštní zásahy do zemské kůry č. 4001900 Dolní Dunajovice 1 – PZP, většinu zastavěného území (kromě severní části) pokrývá i chráněné ložiskové území č. 21457200 Dolní Dunajovice, výhradní ložisko zemního plynu č. 3214572 Dolní Dunajovice - PZP a netežený dobývací prostor č. 40031 Dolní Dunajovice. Severozápadně od sídla bylo dále vymezeno výhradní ložisko zemního plynu č. 3265100 Dolní Dunajovice, chráněné CHLÚ č. 26510000 Dolní Dunajovice II.</p> <p>Připomínáme, že v případě výstavby nesouvisející s dobýváním v chráněném ložiskovém území je třeba důsledně postupovat podle § 18 a 19 horního zákona a také dodržet podmínky určené při stanovení CHLÚ a CHÚZZK. Proto také požadujeme zahrnout tyto povinnosti do podmínek využití všech zastavitelných ploch. Zároveň požadujeme v legendě Koordinačního výkresu doplnit výhradní ložisko (jeho hranice je totožná s hranicí dobývacího prostoru) a opravit hranici CHLÚ Dolní Dunajovice I v Koordinačním výkresu (dle našich podkladů probíhá severněji). Rovněž požadujeme doplnit výhradní ložiska Dolní Dunajovice – PZP a Dolní Dunajovice a CHLÚ Dolní Dunajovice II do kapitoly 5.7 „Dobývání nerostů“ na str. 82 ve srovnávacím textu.</p> | <p>Ad. 1)<br/>Souhlasné stanovisko s požadavky, požadavek zpracován do grafické i textové části odůvodnění.</p> |
| <p>2.</p> | <p><b>Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, územní odbor Břeclav</b><br/>Ze dne 20.01.2023 pod č.j. HSBM-523-10/2023<br/>Doručeno dne 25.01.2023 pod č.p. MUMI 23003877</p> <p>Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje (dále jen „HZS JmK“) v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedený návrh zadání, předložený oznámením č. j.: MUMI 23002797 ze dne 18. 1. 2023.<br/><b>K předmětné dokumentaci vydává HZS JmK souhlasné stanovisko.</b><br/>Odůvodnění:<br/>HZS JmK nepředpokládá v rámci předmětné změny potřebu řešení požadavku ustanovení § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem HZS JmK rozhodl tak, jak je ve výroku uvedeno.</p>  | <p>Ad. 2)<br/>Souhlasné stanovisko bez požadavků.</p>   |
| <p>3.</p> | <p><b>Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně</b><br/>Ze dne 19.01.2023 pod č.j. KHSJM 04514/2023/BV/HOK<br/>Doručeno dne 19.01.2023 pod č.j. MUMI 23003025</p> <p>Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně (dále také „KHS JmK“) jako dotčený orgán ochrany veřejného zdraví místně</p>  |   |

|   |  |
|---|--|
| <p>příslušný dle ustanovení § 82 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále také „zákon č. 258/2000 Sb.“), a věcně příslušný dle ustanovení § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb., § 4 odst. 2 písm. b) a § 55b odst. 2) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále také „stavební zákon“), v souladu s ustanovením § 2 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále také „správní řád“), vydává toto stanovisko:</p> <p><b>Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně souhlasí s návrhem změny č. 2b územního plánu Dolní Dunajovice.</b></p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p>KHS Jmk bylo dne 18.01.2023 doručeno oznámení pořizovatele územního plánu Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, Náměstí 1, 692 01 Mikulov o veřejném projednání návrhu změny č.2b územního plánu Dolní Dunajovice (<i>zkrácený postup pořízení</i>). Současně byly dotčené orgány vyzvány k uplatnění svých stanovisek. Zpracovatelem návrhu změny č. 2b ÚP Dolní Dunajovice je společnost Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o., Ing. arch. Vanda Ciznerová, Příkop 8, 602 00 Brno, duben 2022.</p> <p>Součástí návrhu je i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (zpracovatel Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o., Ing. arch. Vanda Ciznerová, Příkop 8, 602 00 Brno, duben 2022), včetně vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí (zpracovatel RNDr. Milan Macháček – EKOEX JIHLAVA, Holíkova 3834/71, 586 01 Jihlava, duben 2022, držitel osvědčení č. j. 6333/246/OPV/93 ze dne 15. 4. 1993 Autorizace prodloužena rozhodnutím MŽP čj. čj. 90668/ENV/16 ze dne 12.1.2016).</p> <p>Změna č. 2b územního plánu Dolní Dunajovice obsahuje dílčí změny:</p> <p>2.01 Změna využití pozemků parc. č. 414, 409, 7680/3 v územním plánu vedených jako plochy smíšené výrobní (SV) na plochy smíšené obytné (SO) za účelem rekonstrukce areálu vinařství na pension</p> <p>2.03 Změna využití pozemků st. p. 473/2, 861, parc. č. 9647 v územním plánu vedených jako plochy smíšené výrobní (SV) na stabilizované plochy dopravního vybavení (DV) a návrhové plochy obchodního vybavení (OK)</p> <p>2.04 Změna využití části návrhové plochy, pozemku parc. č. 5779 v územním plánu vedených jako plochy výroby a skladování – V-FVE, určená pro fotovoltaické elektrárny (58-V-FVE dle ÚP, ukončená skládka odpadů, poz. parc. č. 5779) na plochy smíšené výrobní (SM)</p> <p>2.06 Změna využití území u pozemku parc. č. 5604 z plochy obchodního vybavení (OK) na plochy smíšené obytné (SO)</p> <p>2.07 Rozšíření ploch smíšených výrobních (SV) na pozemky v plochách nezastavěného území (SM) – pozemku parc. č. 5965</p> <p>2.08 Změna využití území ploch veřejného prostranství na stabilizované plochy smíšené obytné (SO), pozemek parc. č. 9941/4</p> <p>2.09 Změna podmínek využití ploch nezastavěného území (SM) pro umožnění stavby pro chov drobného ptactva, pozemky parc.č. 5448/3, 5448/2</p> <p>2.12 Změna využití území, pozemek parc.č. 5809 z ploch smíšených nezastavěného území (SM) na plochy smíšené nezastavěného území rekreační nepobytové (SMr)</p> | <p>Ad. 3)<br/>Souhlasné stanovisko</p> |
|---|--|

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | <p>2.13 Změna využití pozemků parc.č. 7674/132 a 7674/133 ze stabilizovaných ploch veřejného prostranství na stabilizované plochy smíšené obytné (SO)</p> <p>2.14a Změna využití části ploch smíšených výrobních (60-SV dle ÚP) na plochy smíšené obytné (SO) 1 etapa</p> <p>2.14b Změna využití části ploch smíšených výrobních (60-SV dle ÚP) na plochy smíšené obytné (SO) 2 etapa</p> <p>2.19 Změna využití území pozemku parc.č. 6215 z ploch zemědělské půdy (P) na plochy smíšené výrobní (SV), pozemek pro stávající zemní vinný sklep</p> <p>2.20a Změna využití území z návrhových ploch pro fotovoltaické elektrárny (58-V-FVE dle ÚP) na plochy krajinné zeleně (K)</p> <p>2.20b Změna využití území pozemku parc.č. 5790/3 z návrhových ploch pro fotovoltaické elektrárny (58-V-FVE dle ÚP) na plochy technické infrastruktury (T)</p> <p>2.21 Změna využití části území z ploch sportu (A) na plochy smíšené obytné (SO)</p> <p>2.22 Změna využití území, pozemek parc.č. 5804 z ploch smíšených nezastavěného území (SM) na plochy smíšené výrobní (SV)</p> <p>2.23 Změna využití území ze stabilizovaných ploch smíšených výrobních (SV), parc.č. 9967 a st. 687/1, na stabilizované plochy veřejného občanského vybavení (OV)</p> <p>2.24 Změna využití území parc.č. 5290/20 z ploch zemědělské půdy (P) na plochy smíšené výrobní (SV)</p> <p>2.25 Změna využití území parc. č. 5564 z ploch zemědělské půdy (P) na plochy smíšené výrobní (SV).</p> <p>POZNÁMKA: Na základě rozhodnutí ZO ze dne 16.12.2020 nebyly zařazeny do Změny č. 2 návrhy pod č. 2.02, 2.10, 2.11, 2.17 a 2.18. Převažují požadavky na plochy smíšené obytné (2.01, 2.06, 2.08, 2.13, 2.14a, 2.14b, 2.21). Dále jsou předmětem změny plochy smíšené výrobní SV (2.04, 2.07, 2.19, 2.22, 2.24, 2.25).</p> <p>V průběhu hodnocení nebyly shledány takové významné negativní vlivy, které by realizaci návrhu změny ÚP jako celkové koncepce bránily nebo ji výrazně omezovaly. U některých navrhovaných ploch jsou doporučeny podmínky pro realizaci, jejichž účelem je minimalizovat negativní vlivy jejich realizace. Vliv návrhu změny ÚP jako celkové koncepce je i při zahrnutí kumulativních vlivů dosavadních aktivit v území akceptovatelný. Je však žádoucí respektovat konkrétní doporučení uvedená v kap. 12 Závěry a výstupy str. 43-44.</p> <p>Z vyhodnocení vlivů na životní prostředí vyplývá, že návrh Změny č. 2b územního plánu Dolní Dunajovice bude mít akceptovatelný vliv na životní prostředí. Závěry SEA posouzení a navrhovaná opatření jsou zapracována do změny územního plánu.</p> <p>Předmětný návrh změny č. 2b ÚP byl ze strany KHS JmK posouzen ve smyslu ustanovení § 2 správního řádu, a to v rozsahu požadavků na ochranu veřejného zdraví vyplývajících ze souvisejících ustanovení zákona č. 258/2000 Sb. a právních předpisů prováděcích, mj. nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 252/2004Sb., kterou se stanoví hygienické požadavky na pitnou a teplou vodu a četnost a rozsah kontroly pitné vody, ve znění pozdějších předpisů.</p> <p>Při posuzování KHS JmK postupovala v souladu s ustanovením § 3 správního řádu tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 a § 50 odst. 1 správního řádu KHS JmK uvážila skutečnosti známé z moci úřední a skutečnosti</p> |  |
|--|---|--|

|                  |  |   |
|------------------|--|---|
|                  | <p>obecně známé a podklady vyhodnotila ve smyslu ustanovení § 50 odst. 4 správního řádu dle své úvahy, při níž se KHS JmK předně zabývala otázkou potenciálních vlivů na obyvatelstvo a lidské zdraví, které mohou ve svém důsledku při uplatňování ÚP v podobě deklarované v projednávaném návrhu predikovat zdravotní rizika pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek. Dále bylo posouzení návrhu ze strany KHS JmK zaměřeno na zjištění, zda lze podmínky a požadavky uplatněné v upraveném návrhu ve vztahu k ochraně veřejného zdraví považovat za opatření směřující k řízení zdravotních rizik ve smyslu ustanovení § 2 odst. 4, § 77 odst. 1 a § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb.</p> <p>S odkazem na výše uvedené KHS JmK po zvážení všech aspektů dospěla k závěru, že změna č. 2bÚP nepredikuje potenciální zdravotní rizika pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 a 4 zákona č. 258/2000 Sb. ve spojení s §77 odst. 1 a 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb. a proto KHS JmK v závazné části tohoto stanoviska vyslovila s návrhem změny č. 2b ÚP souhlas.</p>   |   |
| <p><b>4.</b></p> | <p><b>Městský úřad Mikulov – koordinované stanovisko</b><br/> Ze dne 17.02.2023 pod č.j.: MUMI 23006961<br/> Doručeno dne 17.02.2023 pod č.p. MUMI 23007337</p> <p>Městský úřad Mikulov, jako dotčený orgán příslušný podle § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), a podle dále uvedených ustanovení jednotlivých zvláštních zákonů, po posouzení žádosti, kterou dne 18.01.2023 podal <b>Městský úřad Mikulov, Odbor stavební a životního prostředí, IČO 00283347, Náměstí 158/1, 692 01 Mikulov na Moravě</b> (dále jen "žadatel"), ve věci: <b>Oznámení o zahájení řízení - "Změna č. 2b Územního plánu Dolní Dunajovice"</b> (dále jen "záměr"), a po zkoordinování požadavků na ochranu dotčených veřejných zájmů, vydává podle ustanovení § 4 odst. 2 a 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a podle § 136 a § 149 odst. 1 správního řádu toto <b>koordinované stanovisko</b> pro úseky, které jako dotčený orgán hájí:</p> <p><b>1. ustanovení § 77 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“):</b> Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.</p> <p><b>2. ustanovení § 79 odst. 1 písm. k) zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů:</b> Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 146 odst. 1 písm. e) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny:</p> <p>Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jako příslušný orgán odpadové hospodářství podle ustanovení § 61 odst. 1 písm. c) a § 66 zák. č. 128/200 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů, § 10 a § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") a § 126 písm. k) zákona č. 541/2020 Sb., (dále jen "zákon"), po předchozím posouzení žádosti podané žadatelem - Městský úřad Mikulov, Odbor stavební a životního prostředí - úřad územního plánování, Náměstí 158/1, 692 01 Mikulov, ve věci vydání stanoviska k oznámení o zahájení řízení o územním plánu podle § 55b odst. 1) a 2) Č.j. MUMI 23006961 str. 2</p> | <p>Ad. 4.1 Veřejné zájmy nejsou dotčeny</p> <p>Ad. 4.2 Souhlas bez připomínek</p> |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <p>stavebního zákona, "Změna č. 2b Územního plánu Dolní Dunajovice", vydává podle ustanovení § 146 odst. 1 písm. e) zákona následující stanovisko.</p> <p><b>Orgán odpadové hospodářství souhlasí bez připomínek.</b></p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p>Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jako příslušný orgán odpadové hospodářství podle ustanovení § 61 odst. 1 písm. c) a § 66 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů, § 10 a § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") a § 126 písm. k) zákona č. 541/2020 Sb., (dále jen "zákon"), obdržel žádost podanou žadatelem - Městský úřad Mikulov, Odbor stavební a životního prostředí - úřad územního plánování, Náměstí 158/1, 692 01 Mikulov, ve věci vydání stanoviska k oznámení o zahájení řízení "Změna č. 2b Územního plánu Dolní Dunajovice" podle § 53 odst. 2 a § 52 stavebního zákona.</p> <p>Příloha řešené žádosti obsahovala:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oznámení o zahájení řízení "Změna č. 2b Územního plánu Dolní Dunajovice".</li> </ul> <p>Orgán odpadového hospodářství posoudil návrh v souladu s ustanoveními zákona a zkoumal, zda je navržené řešení v souladu s nakládáním. Správní orgán usoudil, že návrh zadání nevyžaduje žádné požadavky na obsah ÚP, jelikož návrhem zadání nedochází ke změně koncepce odpadového hospodářství a není v kolizi se zákonem odpadového hospodářství.</p> <p><b>3. ustanovení § 48 odst. 2 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o lesích“):</b> Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.</p> <p><b>4. ustanovení § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“):</b> Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny. Dotčený orgán k záměru nemá připomínky.</p> <p><b>5. ustanovení § 106 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů:</b></p> <p>Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 106 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny. Dotčený orgán k záměru nemá připomínky.</p> <p><b>6. ustanovení § 40 odst. 4 písm. d) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o pozemních komunikacích“):</b></p> <p>Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 40 odst. 4 písm. d) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny. Dotčený orgán k záměru nemá připomínky.</p> <p><b>7. ustanovení § 29 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“):</b></p> <p>Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny. Dle ustanovení § 29 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje obecní úřad obce s rozšířenou působností stanoviska k územně plánovací dokumentaci pro území, ve kterém je nemovitá kulturní památka nebo ochranné pásmo nemovité kulturní</p> | <p>Ad. 4.4 Souhlas bez připomínek</p> <p>Ad. 4.5 Souhlas bez připomínek</p> <p>Ad. 4.6 Souhlas bez připomínek</p> <p>Ad. 4.7 Souhlas bez připomínek</p> |
|--|--|---|



|                  |  |  |
|------------------|--|--|
|                  | <p>památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny, nejde-li o působnost ministerstva kultury podle § 26 odst. 2 písm. c) nebo působnost krajského úřadu podle § 28 odst. 2 písm. c), a ve vztahu k tomuto území uplatňuje stanovisko k vymezení zastavěného území.</p> <p>Vzhledem k tomu, že se na území obce Dolní Dunajovice nachází nemovité kulturní památky, je zdejší správní orgán dle výše uvedeného ustanovení i věcně příslušným dotčeným orgánem na úseku státní památkové péče.</p> <p>Konstatujeme, že na základě zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, § 29 odst. 2 písm. c): veřejné zájmy na úseku ochrany státní památkové péče, jejichž ochrana je v působnosti městského úřadu, odboru rozvoje a živnostenského podnikání, nejsou návrhem Změny č. 2b územního plánu dotčeny.</p> <p style="text-align: center;"><u>Odůvodnění:</u></p> <p>Městský úřad Mikulov obdržel dne 18.01.2023 žádost o vydání stanoviska k uvedenému záměru. Podkladem pro vydání stanoviska byla předložená dokumentace záměru. Popis záměru: Jedná se o oznámení o veřejném projednání Změny č. 2b Územního plánu obce Dolní Dunajovice, které se koná 7.3.2023 v zasedacím sále domu Dr. Karla Rennera, Poštovní 189, Dolní Dunajovice.</p> <p>Dotčené orgány záměr posoudily a zjistily požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů chráněných podle zvláštních právních předpisů. Požadavky na různých úsecích ochrany veřejných zájmů zkoordinoval a vydal toto <b>koordinované stanovisko</b>.</p>   |  |
| <p><b>5.</b></p> | <p><b>Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Brno</b><br/> Ze dne 08.03.2023 pod č.j. JMK 38658<br/> Doručeno dne 10.03.2023 pod č.p. MUMI 23010949</p> <p>Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (OÚPSŘ), obdržel dne 18.01.2023 oznámení o konání veřejného projednání (zkrácený postup pořizování) „Návrhu změny č. 2b územního plánu (ÚP) Dolní Dunajovice“ (dále také návrh změny ÚP) ve smyslu ustanovení § 55b odst. 2 stavebního zákona, které se uskutečnilo dne 07.03.2023 od 15:00 hod v zasedacím sále domu Dr. Karla Rennera v Dolních Dunajovicích.</p> <p><b>OÚPSŘ vydává za krajský úřad ve smyslu § 4 odst. 7 stavebního zákona koordinované stanovisko:</b></p> <p><b>A) stanovisko odboru životního prostředí (OŽP)</b><br/> Dne 24.01.2023 obdržel OŽP formou interního sdělení Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, výzvu k uplatnění stanoviska ve smyslu ust. § 55b odst. 2 stavebního zákona k „Návrhu změny č. 2b ÚP Dolní Dunajovice“ předkládanému k veřejnému projednání.</p> <p>„Návrh změny č. 2b ÚP Dolní Dunajovice“ navrhuje plochy, jejichž tabelární vyhodnocení je nedílnou přílohou tohoto stanoviska. V rámci návrhu změny ÚP nejsou žádné návrhy na vynětí pozemků určených k plnění funkce lesa.</p> <p>Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, jako věcně a místně příslušný úřad podle ustanovení § 29 zákona č. 229/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů uplatňuje k „Návrhu změny č. 2b ÚP Dolní Dunajovice“ následující stanoviska:</p> |  |

|  |   |
|--|---|
| <p><u>1. Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF):</u><br/> OŽP jako dotčený orgán ochrany ZPF příslušný dle ust. § 17a písm. a) zákona o ochraně ZPF posoudil předmětný návrh změny ÚP z hlediska zájmů ochrany ZPF a v souladu s ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje souhlasné stanovisko k předloženému „Návrhu změny č. 2b ÚP Dolní Dunajovice“.</p> <p>Své stanovisko orgán ochrany ZPF zdůvodňuje následovně:<br/> Dle textové části odůvodnění „změna č. 2 řeší široký okruh dílčích změn, které zahrnují aktualizaci ploch po již realizovaných záměrech, zohledňuje úpravu funkčního vymezení ploch a jejich vzájemné dispozice a zohledňuje nové požadavky na vymezení zastavitelných ploch, které vycházejí jednak z nutnosti zajistit dostatečné plochy pro územní rozvoj po využití a zastavění některých ploch, nebo reagují na individuální požadavky na rozšíření zastavitelného území.<br/> Od doby vydání změny č. 1 územního plánu Dolní Dunajovice bylo pro potřeby bydlení (plochy bydlení a plochy smíšené obytné) využito (zastavěno) již 7,8828 ha. Bilance již zastavěných ploch byla zpracována na základě údajů z obce a vlastního průzkumu. Zahrnují plochy, které byly zastavěny nebo rozestavěny cca do poloviny roku 2021. Nejsou zde ale zahrnuty pozemky, kde je již zahájeno např. územní řízení nebo vydáno stavební povolení a stavba dosud nebyla zahájena. Z tohoto důvodu je podíl ploch, které budou v dohledné době zastavěny ještě větší.<br/> Z odsouhlasených ploch je v současnosti stavebně připravována část zastavitelných ploch v jižní části obce v okolí hřiště. Probíhá překládka sítě technické infrastruktury, zejména nadzemního vedení vn a je zpracována územní studie, která řeší podrobnější vazby v území a umístění jednotlivých pozemků. Součástí tohoto řešení je i dílčí změna 2.21, která vymezuje západní část v současnosti nevyužívaného hřiště jako zastavitelnou plochu smíšenou obytnou. Z hlediska dopadu do ZPF se jedná o nejvýhodnější řešení, a to z důvodu, že se jedná o nezemědělskou půdu a plocha ZM2.21 je zařazena do systému ploch veřejné infrastruktury, která bude sloužit i pro obsluhu navazujících již odsouhlasených ploch. Změna č. 2 ÚP Dunajovice vymezuje 4,1892 ha ploch ZPF pro funkci bydlení (SO)“.</p> <p>U návrhových ploch byla v celkovém kontextu řádným způsobem prokázána nezbytnost navrhovaného nezemědělského využití, rozsahem návrhové plochy odpovídají skutečným potřebám sídla. Svým tvarem a lokalizací návrhové plochy dotváří kompaktní půdorys sídla, aniž by vytvářely nežádoucí proluky, či narušovaly organizaci a obhospodařování přiléhajících pozemků ZPF.</p> <p>Při uplatnění souhlasného stanoviska k návrhovým plochám 2.14a, 2.14b) bylo přihlédnuto k podmínce etapizace, která je stanovena následovně: „Lokalita Z2.14b je zařazena do II. etapy výstavby, a to z důvodu zajištění postupného rozvoje zastavěného území, kdy je zástavba podmíněna realizací 75% zástavby v ploše 2.14a a dále stanovením podmínek vymezené zóny havarijního plánování, která byla zřízena z důvodu existence podzemních zásobníků plynu. Dosud pro ni nejsou příslušným orgánem stanoveny podrobnější podmínky využití“.</p> <p>Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem lze akceptovat dotčení zemědělských půd I. a II. třídy ochrany, které v řešeném území vykazují majoritní zastoupení a kterým se při dodržení výše uvedených zásad plošné ochrany ZPF nedalo zcela vyhnout. Díkce § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF byla textovou částí odůvodnění u jednotlivých dílčích</p> | <p>Ad. 5.1)<br/> Souhlasné stanovisko</p> |
|--|---|

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | <p>změn podrobně vypořádána a lze ji ve smyslu zákona o ochraně ZPF považovat za řádně prokázanou.</p> <p>Orgán ochrany ZPF krajského úřadu upozorňuje na drobný formální nedostatek ve výkresu záborů ZPF, který tímto požaduje odstranit, jmenovitě absenci číselného označení plochy 2.14b a dále chybné označení plochy 2.014a (správné označení 2.14a).</p> <p><u>2. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:</u></p> <p>OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody příslušný dle § 77a odst. 4 písm. z) výše uvedeného zákona uplatňuje stanovisko k předloženému „Návrhu změny č. 2b ÚP Dolní Dunajovice“ v tom smyslu, že zájmy ochrany přírody a krajiny, k jejichž uplatnění je příslušný zdejší krajský úřad, nejsou tímto návrhem dotčeny.</p> <p><u>3. Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:</u></p> <p>OŽP jako dotčený orgán ochrany ovzduší příslušný dle ust. § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, uplatňuje k předloženému „Návrhu změny č. 2b ÚP Dolní Dunajovice“ stanovisko v tom smyslu, že výroba (zemědělská a jiná) bude umístěna tak, aby emise z těchto výrob nezasahovaly do obytné zástavby a neobtěžovaly zejména zápachem.</p> <p><u>4. Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, a změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen vodní zákon):</u></p> <p>Dotčeným věcně a místně příslušným vodoprávním úřadem k uplatňování stanovisek k ÚP obce je dle § 106 odst. 2 vodního zákona vodoprávní úřad první instance, tj. obecní úřad obce s rozšířenou působností v místě požadované činnosti nebo stavby, v daném případě se jedná o Městský úřad Mikulov, OSŽP.</p> <p><u>5. Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon):</u></p> <p>OŽP věcně a místně příslušný orgán státní správy lesů.</p> <p><u>6. Z hlediska zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi, a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (zákon o prevenci závažných havárií):</u></p> <p>OŽP jako dotčený orgán prevence závažných havárií příslušný dle ust. § 49 odst. zákona o prevenci závažných havárií uplatňuje k „Návrhu změny č. 2b ÚP Dolní Dunajovice“ stanovisko dle ust. § 55b odst. 2 stavebního zákona v tom smyslu, že při posuzování návrhu změny ÚP je potřeba zohledňovat z hlediska zákona č. 224/2015 Sb. plošná omezení, která vyplývají ze skutečnosti, že v zájmovém území je stanovena zóna havarijního plánování pro skladovací kapacity zemního plynu v podzemním zásobníku plynu Dolní Dunajovice, PSČ 691 85, provozovatele zařazeného do skupiny “B” - RWE Gas Storage CZ, s.r.o., Limuzská 3135/12, Praha 10 Strašnice, PSČ 108 00, IČO 27892077.</p> <p><u>7. Z hlediska zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, a obecně závazné vyhlášky Jihomoravského kraje č. 2/2016, kterou se vyhláší závazná část Plánu odpadového hospodářství Jihomoravského kraje 2016–2025:</u></p> <p>OŽP jako dotčený orgán odpadového hospodářství příslušný dle ustanovení § 102 odst. 1 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, uplatňuje vyjádření k předloženému „Návrhu změny č. 2b ÚP Dolní Dunajovice“ v tom smyslu, že k němu nemá připomínky.</p> | <p>Ad. 5.2)<br/>Souhlasné stanovisko</p> <p>Ad. 5.3)<br/>Souhlasné stanovisko, zpracovatel posoudí nutnost případné doplnění funkčního regulativu</p> <p>Ad. 5.4) Zájmy nejsou dotčeny</p> <p>Ad. 5.5)<br/>Souhlasné stanovisko</p> <p>Ad. 5.6)<br/>Souhlasné stanovisko</p> <p>Ad. 5.7)<br/>vyjádření orgánu odpadového hospodářství ke změně č. 2b, územního plánu</p> |
|--|---|--|

|  |   |
|--|---|
| <p>OŽP upozorňuje na kompetenci obecního úřadu obce s rozšířenou působností dle ust. § 146 odst. 1 písm. e) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech.</p> <p><b>OŽP upozorňuje, že nelze zasahovat do těles ukončených skládek odpadů jakoukoliv stavební činností – týká se změny č. 2.04, kterou se mění část návrhové plochy výroby a skladování (V-FVE), určené pro fotovoltaické elektrárny (58-V-FVE dle ÚP, ukončená skládka odpadů, poz. parc. č. 5779) na plochy smíšené výrobní (SV) za účelem stavby vinného sklepa).</b></p> <p><u>8. Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů:</u></p> <p>OŽP příslušný podle § 22 písm. e) výše uvedeného zákona v této fázi projednávání předloženého návrhu změny ÚP konstatuje, že stanovisko k vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí ve smyslu § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí (dále jen SEA stanovisko), bude vydáno samostatně poté, co pořizovatel předloží ve smyslu § 55b odst. 5 stavebního zákona Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, kopie stanovisek a připomínek obdržených v rámci veřejného projednání.</p> <p><b>Z výše uvedených důvodů žádáme tímto pořizovatele o součinnost v uvedené věci.</b></p> <p>OŽP mimo rámec výše uplatněných stanovisek požaduje, aby v případných dalších fázích projednávání předmětné územně plánovací dokumentace byly všechny změny řešení provedené od veřejného projednání v textové části „Návrhu změny č. 2b ÚP Dolní Dunajovice“ zřetelně vyznačeny.</p> <p><b>B) stanovisko odboru dopravy</b></p> <p>Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy (dále jen KrÚ JMK OD), jako dotčený orgán z hlediska řešení silnic II. a III. třídy uplatňuje za použití ustanovení § 4 odst. 2 stavebního zákona a podle ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění (dále jen zákon o PK) v řízení dle § 55b odst. 2 stavebního zákona následující stanovisko k návrhu změny ÚP a <b>souhlasí s řešením silnic II. a III. Třídy za podmínky splnění následujícího požadavku:</b></p> <p>1. Aktualizace vymezení zastavěného území bude z hlediska řešení silnice III/4146 upravena v souladu s ustanovením § 58 odst. 2 písm. c) stavebního zákona.</p> <p><u>Odůvodnění:</u> KrÚ JMK OD podle ustanovení § 4 odst. 2 stavebního zákona a § 40 odst. 3 písm. f) zákona o PK uplatňuje jako věcně a místně příslušný dotčený orgán stanovisko k územně plánovací dokumentaci a závazné stanovisko v územním řízení z hlediska řešení silnic II. a III. třídy.</p> <p>1. Aktualizace vymezení zastavěného území musí být z hlediska řešení silnice III/4146 upravena v souladu s ustanovením § 58 odst. 2 písm. c) stavebního zákona. Dle ustanovení § 58 odst. 2 písm. c) stavebního zákona se do zastavěného území zahrnují také pozemky vně intravilánu, a to pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území. V souladu s tímto ustanovením stavebního zákona musí být součástí zastavěného území také příslušná část (úsek) silnice III/4146 podél zastavěného území v jižní části obce (změna 2.19). Ke způsobu vymezení zastavěného území i aktualizaci</p> | <p>v Dolních Dunajovicích.</p> <p>Změna č. 2.04 „Změna využití části návrhové plochy, pozemku parc. č. 5779 v územním plánu vedených jako plochy výroby a skladování – V-FVE, určená pro fotovoltaické elektrárny (58-V-FVE dle ÚP, ukončená skládka odpadů, pozemek parc. č. 5779) na plochy smíšené výrobní (SM)“.</p> <p>Orgán odpadového hospodářství nemá připomínky ani požadavky a stanovisko zůstává nadále v platnosti.</p> <p>Ad. 5.8) Bylo zasláno, samostatné stanovisko.</p> <p>Ad. 5.B) Souhlas, požadavky byly zapracovány do změny ÚP</p> |
|--|---|

|    |   |                               |
|----|---|-------------------------------|
|    | <p>zastavěného území v rámci změny ÚP vydalo MMR ÚÚR Metodický pokyn, dle kterých lze zastavěné území správně vymežit/upravit.<br/>KrÚ JMK OD souhlasí s návrhem změny ÚP při splnění požadavku uvedeném ve výroku. Podle ustanovení § 4 odst. 2. písm. b) stavebního zákona je toto stanovisko závazným podkladem pro opatření obecné povahy vydávané podle stavebního zákona.</p> <p><b>C) stanovisko odboru kultury a památkové péče</b><br/>Dle ustanovení § 28 odst. 2c zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů uplatňuje krajský úřad stanovisko k územně plánovací dokumentaci pro území, ve kterém je památková zóna nebo nemovitá kulturní památka, nejde-li o působnost ministerstva kultury podle § 26 odst. 2 písm. c). V daném případě nejsou dotčeny zájmy v kompetenci Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru kultury a památkové péče.</p>   | Ad.5.C) Zájmy nejsou dotčeny. |
| 6. | <p><b>Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru</b><br/>Ze dne 09.03.2023 pod č.j. MO 238162/2023-1322<br/>Doručeno dne 09.03.2023 pod č.p. MUMI 23010752</p> <p>Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková, Ministerstvo obrany, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, vydává ve smyslu § 55b odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona souhlasné stanovisko k předložené územně plánovací dokumentaci.</p> <p><u>Odůvodnění:</u><br/>Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.<br/>Dotčený orgán neshledal rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy MO na zajišťování obrany a bezpečnosti státu a nemá k řešení ÚPD, při dodržení ustanovení § 175 stavebního zákona, připomínky. V posuzované ÚPD jsou respektovány a zapracovány zájmy Ministerstva obrany v souladu s uplatněnými požadavky MO k návrhu zadání ÚPD</p> | Ad. 6) souhlasné stanovisko   |

V průběhu veřejného projednání byly uplatněny námítky a připomínky. Dále viz. Kapitola 15) rozhodnutí o námítkách a 16) vypořádání se s námítkami.

Dne 22.02.2023 pod č. podacím MUMI 23007627 uplatnila požadavek Obec Dolní Dunajovice: Na základě veřejného projednání změny 2B územního plánu Dolní Dunajovice dne 7. 3. 2023 (dále také změna UP), podává tímto obec Dolní Dunajovice požadavek na dílčí úpravu textové části výše uvedené změny UP. Tento požadavek vyplývá z připravovaného záměru výstavby obecního kulturního domu v nároží ulic U Kina a U Vodárny. Záměr výstavby kulturního domu byl v této lokalitě prověřen třemi nezávislými architektonickými návrhy, z těchto návrhů byl zvolen projekt navrhuující stavbu nejmenšího objemu i výšky.

Současně tento požadavek na dílčí úpravu textové části reflektujte aktuálně zjištěné (geodeticky zaměřené) výšky stávajícího objektu občanského vybavení (kina) v této lokalitě, která činí 10,5m.

Na základě výše uvedeného odůvodnění požadujeme upravit textovou část změny UP, konkrétně bod 5., oddíl „Regulační zásady území dotvářející obraz sídla“ v dále uvedeném znění, kde pro přehlednost uvádíme původní návrh **kurzívou**, doplněný text **podtržením**, rušený text **přeškrtnutím**:

## **REGULAČNÍ ZÁSADY ÚZEMÍ DOTVÁŘEJÍCÍHO OBRAZ SÍDLA**

### **PROSTORY OSTATNÍ**

- respektovat stavební čáru vzniklou stavebním vývojem, **tento požadavek se neuplatní pro stavby občanského vybavení s důrazem na řešení veřejného před prostoru 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 před prostoru stavby**
- výšková hladina zástavby musí 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**, v případě rovných střech max. výška atiky 8,6 m **10,5 m**
- v zástavbě sklepů v ulicích U Pekárny, Vinařské a Sklepní je přípustné zastřešení štítem do ulice
- koeficient zastavění ploch smíšených obytných = 50%
- koeficient zastavění navržených ploch výroby a smíšených výrobních = 60 %, v zastavěném území max. 80%
- intenzitu zastavění ploch ve stabilizované zástavby respektovat a dále nezvyšovat, **tento požadavek se neuplatní u staveb občanského vybavení**
- koeficient zastavění ploch rekreace bude posuzován individuálně ve vztahu k navrženému způsobu využití, zohledněn bude význam zeleně a jeho vazba na zeleň krajinnou
- v plochách smíšených výrobních bude realizována výsadba zeleně, především po jejich obvodu parkování a odstavování vozidel bude řešeno u nové výstavby vždy na pozemku stavebníka, u ploch přestavby min. v rozsahu 70 % na pozemku investora
- 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

### **ZA ZPRACOVATELE A POŘIZOVATELE:**

Požadavek Obce na úpravu regulace je oprávněný, neboť došlo k posouzení výškové zástavby současně zastavěného území dané plochy, a zároveň je nově zpracována zastavovací studie na kulturní dům obce.

Pořizovatel vyhodnotil výsledky veřejného projednání návrhu Změny č. 2b Územního plánu Dolní Dunajovice (*zkráceným postupem*) a s ohledem na veřejné zájmy zpracoval podle § 53 odst. 1 stavebního zákona návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu. Pořizovatel opatřením ze dne 30.10.2023 pod č.j. MUMI 23048241 v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona vyzval dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán, aby k nim uplatnily stanoviska ve lhůtě 30 dnů ode dne obdržení. Pokud dotčený orgán nebo krajský úřad jako nadřízený orgán neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.

Dne 30.10.2023 pod č.j. MUMI 23048208 zaslal pořizovatel Zprávu o projednání návrhu a žádost

krajskému úřadu o vydání stanoviska dle § 55b odst. (4) stavebního zákona.

### **STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 55b Odst. 4 SZ**

OÚPSŘ jako nadřízený orgán územního plánování byl dne 30.10.2023 požádán o stanovisko nadřízeného orgánu k „Návrhu změny č. 2b ÚP Dolní Dunajovice“. S ohledem na situaci na OÚPSŘ (absence pracovníků a jejich pracovní vytížení, zejména plynoucí z novely stavebního zákona), není OÚPSŘ schopen v termínu 30 dnů zpracovat stanovisko k předloženému „Návrhu změny č. 2b ÚP Dolní Dunajovice“ ve smyslu § 55b odst. 4 stavebního zákona **je možno proto vydat změnu územního plánu bez stanoviska nadřízeného orgánu.**

OÚPSŘ přesto z hledisek svých kompetencí dodává:

- Soulad s platnou Politikou územního rozvoje ČR (PÚR ČR) – je prověřeno a vyhodnoceno ve změně znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 PÚR ČR.

Z hlediska posouzení souladu „Návrhu změny č. 2b ÚP Dolní Dunajovice“ s PÚR ČR nemá OÚPSŘ připomínky.

*OÚPSŘ upozorňuje, že vládou České republiky byla dne 19.07.2023 schválena Aktualizace č. 6 PÚR ČR, která je závazná od 01.09.2023.*

*Z Aktualizace č. 6 PÚR ČR nevyplývají pro „Návrh změny č. 2b ÚP Dolní Dunajovice“ nové požadavky, informaci o Aktualizaci č. 6 je však žádoucí doplnit do odůvodnění textové části.*

- Soulad se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK) – je vyhodnoceno, včetně Aktualizací č. 1 a č. 2. ZÚR JMK. Dílčí změny řešené v rámci změny č. 2b ÚP Dolní Dunajovice se nedotýkají záměrů vyplývajících z aktuálních ZÚR JMK, OÚPSŘ nemá připomínky.
- Širší vztahy – předmětem řešení změny územního plánu jsou dílčí změny vesměs menšího rozsahu, především změny funkčního využití a uvedení do souladu se skutečným stavem; prověřeny jsou podrobně z pohledu dopadu do organizmu obce, dopravní obsluhy, obsluhy sítěmi technické infrastruktury a krajinného rázu. Je doplněna a upravena textová část včetně definice pojmů, jsou upraveny a doplněny podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. Je vymezena zastavitelná lokalita určená k prověření území studií – dvě plochy smíšené obytné, je stanovena etapizace realizace těchto dvou ploch.

Změny řešené v rámci změny č. 2b ÚP Dolní Dunajovice nemají vliv na funkčnost územního plánu jako celku, nedotýkají se širších územních vztahů a nemohou ohrozit koordinaci využívání území.

*Z výše uvedeného je zřejmé, že i při vydání stanoviska NO by OÚPSŘ neměl k řešení změny připomínky, nevydáním stanoviska nejsou skrývány případné nedostatky v řešení změny.*

## **2. SOULAD ZMĚNY Č. 2b ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM**

### **2.1 SOULAD ZMĚNY Č. 2b ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

Politika územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5, která zahrnuje právní stav po Aktualizaci č. 4 PÚR ČR, byla schválena Usnesením vlády ČR ze dne 12. 07. 2021 č. 618.

Obec Dolní Dunajovice leží mimo vymezené rozvojové osy, nejbližší rozvojová osa OS10.

Změnou č. 2b jsou prověřeny, aktualizovány a zohledněny republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje pro řešení územního plánu Dolní Dunajovice:

(14) Ve veřejném zájmu chráněny a rozvíjeny přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Řešení změny č. 2b ÚP zachovává ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice, a to i při ochraně značných hodnot (např. jako turistické atraktivity). Jejich ochrana je provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. Cílená ochrana míst zvláštního zájmu není řešena. Řešení změny č. 2b ÚP chápe krajinu jako živý, v čase proměnný celek, vyžadující citlivý tvůrčí přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

(14a) Při plánování rozvoje venkovského území je dbáno na zachování a rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny v míře přiměřené záměru.

(15) Netýká se Dolních Dunajovic.

(16) Při stanovení způsobu využití území změna č. 2b ÚP dala přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území byly komplexním návrhem ploch pro bydlení zohledněny požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.

Vhodná řešení záměrů územního rozvoje byla hledána ve spolupráci se samosprávou obce i s jeho uživateli v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

(16a) Při zpracování změny č. 2b ÚP Dolní Dunajovice je vycházeno z principu integrovaného rozvoje území obce ve všech jejích složkách a s ohledem na soudržnost regionu a jeho obcí.

(17) Řešení změny č. 2b ÚP v území vytváří podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí včetně návrhu ploch smíšených, umožňujících přiměřené využití pro podnikání a rozvoj služeb.

(18) Řešení změny č. 2b ÚP podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Komplexním návrhem koncepce rozvoje území, návrhem ploch smíšených vytváří předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

(19) Nebylo změnou č. 2b ÚP řešeno.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, nejsou navrženy; kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona nebyla stanovena. Při řešení změny č. 2b ÚP byly respektovány veřejné zájmy.

Řešení změny č. 2b ÚP vytváří územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině, zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. Vytváří podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a podmínky pro využití přírodních zdrojů.

(20a) Zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, při umísťování dopravní a technické infrastruktury bude podrobněji řešeno v dalších stupních projektové dokumentace. V rámci změny č. 2b ÚP Dolní Dunajovice nedochází k nežádoucímu srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

(21) Řešené území se nachází ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

(22) Řešení změny č. 2b ÚP vytváří podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, vinařská a poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území.

Podporováno je propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

(23) Navrženým řešením nedojde k dotčení prostupnosti krajiny ani k fragmentaci krajiny při umísťování dopravní a technické infrastruktury.

Tranzitní silniční doprava je stabilizována mimo řešené území.

Plochy přestavby pro novou obytnou zástavbu jsou vymezeny tak, aby byl zachován dostatečný odstup ploch pro dopravu. Tímto způsobem je důsledně předcházeno zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Koridory pro nové úseky silnic I. třídy nejsou v řešeném území vymezeny.

(24) Řešení změny č. 2b ÚP respektuje podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví. Záměry jsou řešeny tak aby nevyvolaly nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy. Řešení změny č. 2b ÚP vytváří podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi. S ohledem na to vytváří v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy.



(24a) V řešeném území nedochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví.

(25) Netýká se změny č. 2b Dolních Dunajovic.

V zastavěných územích a zastavitelných plochách jsou vytvářeny podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírnování účinků povodní.

(26) Změnou č. 2b ÚP nejsou v záplavových územích vymezovány zastavitelné plochy.

(27) Řešení změny č. 2b ÚP vytváří podmínky pro koordinované umístění veřejné infrastruktury v řešeném území a její rozvoj a tím podporuje její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytváří rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti přirozeného centra v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech.

(28) Řešení změny č. 2b ÚP zohledňuje nároky dalšího vývoje řešeného území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je řešen ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

(29) Netýká se Dolních Dunajovic.

(30) Úroveň technické infrastruktury je koncipována tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

(31) Řešení změny č. 2b ÚP vytváří územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

## **2.2 SOULAD ZMĚNY Č. 2b ÚP DOLNÍ DUNAJOVICE S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM**

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1 a 2 vydané zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 17. 09. 2020, nabyly účinnosti 31. 10. 2020.

ZÚR JMK stanovují základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území, určují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území a zpřesňují nebo vymezují rozvojové oblasti a osy a specifické oblasti republikového a nadmístního významu. Dále ZÚR JMK zpřesňují plochy a koridory vymezené v Politice územního rozvoje a navrhuje plochy a koridory nadmístního významu včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv a stanoví požadavky na jejich využití. ZÚR JMK rovněž definují plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby.

### Kapitola – A

Stanovení priorit územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje

Řešení změny č. 2b ÚP Dolní Dunajovice respektuje priority územního plánování, stanovené ZÚR JMK pro zajištění udržitelného rozvoje území.

#### **POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ A VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

(1) *Nástroji územního plánování vytvářet územní podmínky pro naplnění vize Jihomoravského kraje jako ekonomicky prosperujícího regionu otevřeného vůči mezinárodním výzvám a impulsům, poskytujícího svým obyvatelům prostor pro kvalitní život.*

#### **VYHODNOCENÍ**

Změna č. 2b ÚP Dolní Dunajovice vytváří územní podmínky pro rozvoj aktivit, které kromě základní funkce bydlení v obci, zahrnují rozvoj ekonomických a hospodářských aktivit, které přispívají k prosperitě regionu sousedícího s Rakouskou republikou.

Změna č. 2b ÚP Dolní Dunajovice spoluvytváří územní podmínky pro rozvoj polohového potenciálu centra osídlení Mikulov k posílení regionální funkční komplexity při zohlednění přeshraničních vazeb a vytváří a udržuje územní připravenost na případné zvýšené požadavky na změny v území.

(2) *Nástroji územního plánování podporovat snížení územních disparit rozvoje částí kraje eliminací příkrých rozdílů v ekonomické výkonnosti a životní úrovni mezi jádrem kraje a jeho periferními,*

*respektive venkovskými částmi s cílem růstu efektivity a udržitelnosti ekonomického rozvoje kraje, stabilizace jeho populace a sídelní struktury.*

#### VYHODNOCENÍ

Stanovenými podmínkami využití ploch je podpořen vznik aktivit zaměřených na širokou škálu aktivit pro rekreaci, včetně dalších navazujících podnikatelských činností. Tím je sledován cíl snižování územních disparit mezi územím s převážně zemědělskou ekonomickou základnou a ekonomicky výkonnějším územím.

*(3) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury kraje vyvažující silnou republikovou a mezinárodní pozici krajského města Brna vytvářením územních podmínek pro rozvoj dalších významných center osídlení kraje. Za tímto účelem je třeba:*

*a) vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb mezi městy a venkovem s cílem zvýšit atraktivitu a konkurenceschopnost venkovského prostoru kraje*

*b) vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb mezi prostorově blízkými centry osídlení s cílem podpořit formování kooperačních územních vztahů a prostorovou dělbu práce*

*c) vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb k centrům na území sousedních krajů Jihočeského, Olomouckého, Pardubického, Vysočiny a Zlínského a k centrům v přiléhajícím území sousedních zemí Rakouska a Slovenska, s cílem podpořit sídla v marginálních územích po obvodu kraje*

#### VYHODNOCENÍ

Změna č. 2b ÚP Dolní Dunajovice zohledňuje funkci obce, jako sídla lokálního významu a klade důraz na to, aby územní podmínky rozvoje umožnily rozvoj smíšených funkcí, které přispějí k atraktivitám území. Dostupnost obce je zajištěna stávající infrastrukturou.

Dolní Dunajovice svým významem (rodiště Dr. Karla Rennera) vytváří optimální územní podmínky pro posílení k centrům v přiléhajícím území Rakouska, s cílem podpořit sídla v marginálních územích po obvodu kraje.

*(4) Nástroji územního plánování vytvářet podmínky k řešení územních dopadů různých forem urbanizace, v koordinaci s obyvateli a dalšími uživateli území hledat vyvážená řešení zohledňující ochranu přírody, hospodářský rozvoj i životní úroveň obyvatel.*

#### VYHODNOCENÍ

Změna č. 2b ÚP Dolní Dunajovice zohledňuje polohu obce v rámci sídelní struktury kraje, která je dána polohou v rozvojové ose Vídeňské N-OS2. Změna č. 2b územního plánu zohledňuje zjištěné strukturální vazby, ochranu přírody, hospodářský rozvoj a vytváření pracovních příležitostí.

*(5) Nástroji územního plánování vytvářet podmínky k podpoře principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a obcí (představujícího objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek).*

#### VYHODNOCENÍ

Změna č. 2b ÚP Dolní Dunajovice přispívá k podpoře integrovaného rozvoje obce na základě komplexního posouzení řešeného území.

*(6) V urbanistických koncepcích zohledňovat rozdílné charakteristiky jednotlivých částí Jihomoravského kraje i specifické podmínky pro využívání území, především v území s převahou přírodních hodnot nebo v území s vysokou koncentrací socioekonomických aktivit. V zájmu vyváženosti udržitelného rozvoje území korigovat případnou převahu jedné ze sledovaných složek udržitelného rozvoje, která by bránila uplatnění zbývajících složek.*

#### VYHODNOCENÍ

Změna č. 2b ÚP Dolní Dunajovice zohledňuje specifika charakteristiky a historické kontinuity v území ve vazbě na CHKO Pálava a významnou vinařskou oblast s rozvíjející se rekreací, na území s převahou přírodních hodnot při zohlednění koncentrace socioekonomických aktivit. Při řešení nebylo třeba v zájmu vyváženosti udržitelného rozvoje území korigovat převahu některé ze sledovaných složek udržitelného rozvoje, která by bránila uplatnění zbývajících složek.

*(7) Vytvářet územní podmínky pro kvalitní dopravní napojení Jihomoravského kraje na evropskou dopravní síť včetně zajištění požadované úrovně a parametrů procházejících multimodálních koridorů.*

*Vytvářet podmínky pro zajištění kvalitní dopravní infrastruktury pro propojení Jihomoravského kraje s okolními kraji, státy a dalšími evropskými regiony.*

#### VYHODNOCENÍ

Obec se nachází mimo multimodální koridory, na nadřazenou dopravní infrastrukturu je přiměřeně napojena stávajícími silničními trasami.

*(8) Vytvářet územní podmínky pro zkvalitnění a rozvoj provázané dopravní infrastruktury zajišťující dostupnost všech částí kraje a dosažení optimální obslužnosti území integrovaným dopravním systémem a individuální dopravou. Dbát zvláště na:*

*a) vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění krajské silniční sítě včetně potřebných infrastrukturních úprav zvláště v socioekonomicky oslabených územích kraje v návaznosti na plánovanou výstavbu a přestavbu dálnic a silnic I. třídy*

*b) vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění železniční infrastruktury, zejména optimalizaci regionálních tratí v návaznosti na modernizaci celostátních tratí pro každodenní i rekreační využití jako rovnocenné alternativy k silniční dopravě*

*c) vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění infrastruktury pro cyklistickou dopravu jako alternativní formy každodenní dopravy na kratší vzdálenosti, pro podporu rozvoje infrastruktury pro rekreační cyklistickou dopravu ke zpřístupnění a propojení oblastí a center cestovního ruchu a rekreace*

*d) vytváření územních podmínek pro rozvoj integrovaného dopravního systému, zejména při zajišťování dostupnosti pracovních a obslužných center v systému osídlení kraje a posilování vzájemných vazeb jednotlivých dopravních modů v uzlech systému*

#### VYHODNOCENÍ

Území obce je součástí fungujícího Integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje (tarifní zóna 552). Individuální doprava využívá stávajících komunikací, které bezkonfliktně doplňují nadmístní dopravní skelet. Železniční doprava se na území obce nenachází, vlaková stanice je v blízkém Březí a Mikulově. Územní plán respektuje jak stávající systém cyklistických tras, tak zajišťuje i územní podmínky pro jeho rozvoj.

*(9) Vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti technickou infrastrukturou všech částí kraje. U zastavitelných ploch dbát zvláště na dostatečnou kapacitu veřejné technické infrastruktury i v souvislosti s širšími vazbami v území. Upřednostňovat centrální čištění odpadních vod na mechanicko-biologických ČOV před čištěním vod v malých ČOV či jiných, méně účinných zařízeních.*

#### VYHODNOCENÍ

Změna č. 2b ÚP Dolní Dunajovice prověřila obslužnost území stávající technickou infrastrukturou. Pro zajištění rozvoje území, zejména využití zastavitelných ploch, bylo navrženo doplnění stávající koncepce technické infrastruktury, která je pro rozvoj obce optimální.

*(10) Nástroji územního plánování podporovat přístupnost a prostupnost krajiny, zejména důsledně předcházet zneprůchodnění území a fragmentaci krajiny.*

#### VYHODNOCENÍ

Netýká se změny č. 2b Dolních Dunajovic.

*(11) Vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti občanským vybavením všech částí kraje. U zastavitelných ploch pro bydlení dbát zvláště na dostatečnou kapacitu občanského vybavení i v souvislosti s širšími vazbami v území.*

#### VYHODNOCENÍ

Změna č. 2b ÚP Dolní Dunajovice mění plochy smíšené výrobní SV na plochy pro veřejné občanské vybavení OV (2.23) a plochy obchodního vybavení OK (2.03); vytváří podmínky pro rozvoj dalších druhů občanského vybavení.

*(12) Vytvářet územní podmínky pro zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí.*

#### VYHODNOCENÍ

Změna č. 2b ÚP Dolní Dunajovice vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití, které odpovídajícím způsobem zohledňují zachování a zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí.

*(13) Nástroji územního plánování podporovat minimalizaci vlivů nových záměrů, aby nedocházelo k významnému zhoršování stavu v území, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví*

#### VYHODNOCENÍ

Změna č. 2b ÚP Dolní Dunajovice nevymezuje takové záměry, které by přispívaly ke zhoršování stavu v území a mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví.

*(14) Podporovat péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho identifikaci a posilují vztah obyvatelstva k území kraje.*

#### VYHODNOCENÍ

Změna č. 2b ÚP Dolní Dunajovice nemá dopad na prvky kulturních a přírodních hodnot, respektuje je a odráží místní charakteristické znaky kulturně historického nebo i přírodního prostředí obce. Tím změna č. 2b ÚP Dolní Dunajovice přispívá i k posílení vztahu obyvatel s obcí a jeho přírodním prostředím.

*(15) Vytvářet územní podmínky pro podporu plánování venkovských území a oblastí zejména s ohledem na možnosti rozvoje primárního sektoru, ochranu kvalitní zemědělské půdy a ekologickou funkci krajiny.*

#### VYHODNOCENÍ

Změna č. 2b ÚP Dolní Dunajovice v maximální míře respektuje prostor kulturní zemědělské krajiny, která je využívána jako orná půda, sady nebo v menší míře i louky. V rámci podmínek využití území v krajině jsou tyto funkce rozvíjeny a dotvářeny tak, aby byla zajištěna dobrá dostupnost ploch, podmínky obhospodařování a eliminovány rizika potenciálních ohrožení, např. erozí.

*(16) Podporovat stabilizaci a rozvoj hospodářských funkcí a sociální soudržnosti v území kraje. Zvláště v metropolitní rozvojové oblasti Brno a rozvojových osách vymezených podle politiky územního rozvoje a v rozvojových oblastech a rozvojových osách nadmístního významu usilovat o koordinaci ekonomických, sociálních a environmentálních požadavků na uspořádání území. Dbát zvláště na:*

- a) vytváření územních podmínek pro zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí, s cílem podpořit zajištění sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou, podpořit příznivá urbanistická a architektonická řešení, zajistit dostatečná zastoupení veřejné zeleně a zachování prostupnosti krajiny*
- b) vytváření územních podmínek pro přednostní využití ploch a objektů vhodných k podnikání v zastavěném území, s cílem podpořit rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů před výstavbou ve volné krajině;*
- c) vytváření územních podmínek pro zachování a zhodnocení stávající zástavby před demolicemi či rozsáhlými asanacemi;*
- d) vytváření územních podmínek pro rozvoj aktivit rekreace, cestovního ruchu, turistiky a lázeňství na území kraje, s cílem zabezpečit potřeby jejich rozvoje v souladu s podmínkami v dotčeném území a s využitím kulturního potenciálu území při zachování a rozvoji jeho kulturních hodnot.*

#### VYHODNOCENÍ

Změna č. 2b ÚP Dolní Dunajovice podporuje stabilizaci, vytváří podmínky pro rozvoj drobných hospodářských činností a činností přispívajících k sociální soudržnosti. K zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí přispívá změna č. 2b ÚP Dolní Dunajovice vymezením ploch veřejných prostranství, ploch pro smíšenou výrobu (vinařství) a stanovením podmínek jejich využití a tím mj. k vytváření územních podmínek pro rozvoj aktivit rekreace, cestovního ruchu a turistiky.

*(17) Podporovat ve specifických oblastech kraje řešení problémů, na základě kterých jsou vymezeny. Prosazovat v jejich území takové formy rozvoje, které zkvalitní podmínky pro hospodářské a sociální využívání území a neohrozí zachování jeho hodnot. Dbát zvláště na:*

- a) vytváření územních podmínek pro zajištění územních nároků pro rozvoj podnikání, služeb a veřejné infrastruktury v sídlech,*

b) vytváření územních podmínek pro zachování přírodních a krajinných hodnot v území a zajištění kvalitního životního a obytného prostředí.

#### VYHODNOCENÍ

Řešené území se nachází ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

(18) Vytvářet územní podmínky pro preventivní ochranu území před přírodními katastrofami (záplavy, eroze, sesuvy, sucho apod.) a potenciálními riziky s cílem minimalizovat rozsah případných škod z působení přírodních sil v území.

#### VYHODNOCENÍ

Pro zajištění preventivní ochrany území před přírodními katastrofami a potenciálními riziky danými působením přírodních sil vymezuje územní plán přípustné, podmíněně přípustné nebo nepřipustné podmínky v rámci ploch s rozdílným způsobem využití a respektuje limity v území.

(19) Vytvářet územní podmínky pro využívání ekologicky šetrnějších primárních energetických zdrojů nebo obnovitelných zdrojů energie.

#### VYHODNOCENÍ

Využívání ekologicky šetrnějších primárních energetických zdrojů nebo obnovitelných zdrojů energie změna č. 2b ÚP Dolní Dunajovice zohledňuje přípustností veřejné infrastruktury tohoto druhu v rámci ploch s rozdílným způsobem využití.

(20) Vytvářet územní podmínky pro ochranu vodohospodářsky významných území v systému CHOPAV, ochranu LAPV, ochranu povrchových a podzemních vod a vodních ekosystémů zvyšujících retenční schopnost území s cílem zabezpečit dostatek zdrojů kvalitní pitné a užitkové vody pro stávající i budoucí rozvojové potřeby kraje.

#### VYHODNOCENÍ

Území řešené změnou č. 2b ÚP Dolní Dunajovice se nachází mimo CHOPAV. V řešeném území není záměr na budování LAPV. Ochrana povrchových a podzemních vod je zabezpečena sítěmi technické infrastruktury a příslušnými ochrannými pásmy. Posílení funkce zadržování vody v krajině zajišťuje mimo jiné vymezení územního systému ekologické stability.

(21) Vytvářet územní podmínky k zabezpečení ochrany obyvatelstva a majetku (zejména veřejné dopravní a technické infrastruktury), k zajištění bezpečnosti území (zejména z hlediska zájmů obrany státu a civilní obrany) a k eliminaci rizik vzniklých mimořádnou událostí způsobenou činností člověka.

#### VYHODNOCENÍ

ÚP Dolní Dunajovice respektováním legislativy ČR vytváří územní podmínky k zabezpečení ochrany obyvatelstva a majetku, viz kap. 5. odůvodnění.

### Kapitola – B

#### Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v politice územního rozvoje

Dle zpřesnění v ZÚR obec Dolní Dunajovice neleží v rozvojové oblasti ani v rozvojové ose dle PUR.

### Kapitola – C

#### Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu.

Řešené území se nachází ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

### Kapitola – D

#### Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno.

ZÚR JMK vymezují na řešeném území koridory a plochy nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability (ÚSES). Konkrétně se jedná o koridory pro nadregionální biokoridory

K 161N, K 161V, K JM04T a plochu pro regionální biocentrum RBC 31 – Dunajovické vrchy. Plochy a koridory byly v ÚP zpřesněny.

Plochy řešené změnou č. 2b ÚP Dolní Dunajovice leží mimo výše uvedené plochy pro ÚSES.

#### Kapitola - E

##### Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

Změna č. 2b ÚP Dolní Dunajovice svým řešením vytváří územní podmínky k zachování přírodních hodnot a přírodních zdrojů na území obce, prosazuje šetrné formy jejich využívání a v možných případech jejich obnovu a doplnění. Podporuje posilování retenční schopnosti území, dbá na nenarušení povrchových a podzemních zdrojů vody a podporuje jejich hospodárné využívání: Vytváří podmínky pro zachování přírodních blízkých biotopů v území, pro ochranu ohrožených rostlin a živočichů a pro šetrné formy využívání území a zvyšování biodiverzity území.

Změna č. 2b ÚP Dolní Dunajovice svým řešením vytváří územní podmínky k ochraně a rozvoji kulturních hodnot na území obce, pro zachování výjimečných hodnot památkového fondu, území s archeologickými nálezy a území významných urbanistických hodnot. Vytváří rovněž územní podmínky k využití kulturních hodnot pro udržitelné formy cestovního ruchu.

Změna č. 2b ÚP Dolní Dunajovice svým řešením vytváří územní podmínky k ochraně a rozvoji civilizačních hodnot na území obce, zejména podmínky pro obsluhu území veřejnou infrastrukturou.

V rámci zpracování změny č. 2b ÚP Dolní Dunajovice jsou výše uvedené územní podmínky respektovány a v souvislosti s nově navrhovanými plochami přiměřeně rozvíjeny.

#### Kapitola - F

##### Stanovení cílových kvalit krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

Území obce Dolní Dunajovice je dle ZÚR JMK zařazeno do území s krajinnými celky Dunajovickým a Dyjsko-svrateckým. Změna č. 2b ÚP Dolní Dunajovice respektuje územní podmínky pro zachování nebo dosažení cílových kvalit uvedených krajinných celků. S ohledem na skutečnost, že jednotlivé dílčí změny nejsou vymezeny ve volné krajině nebo způsobem, který by mohl být v konfliktu s navrženými cílovými kvalitami krajiny, není návrh změny č. 2b ÚP Dolní Dunajovice v rozporu s požadavky vyplývajícími z kapitoly F ZÚR JMK - Stanovení cílových kvalit krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení a z kapitoly E - Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje.

#### Kapitola – G

##### Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Na správním území obce Dolní Dunajovice nevymezují ZÚR JMK veřejně prospěšné stavby, ani opatření.

#### Kapitola – H

##### Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury

##### **H.1 POŽADAVKY NA KOORDINACI PLOCH A KORIDORŮ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ**

ÚP Dolní Dunajovice koordinuje v ZÚR vymezené prvky ÚSES, jmenovitě RBC 31 – regionální biocentrum Dunajovické vrchy, K 161N - nadregionální biokoridor, K 161V - nadregionální biokoridor a K JM04T - nadregionální biokoridor.

##### **H.2 POŽADAVKY NA ÚZEMNÍ VYMEZENÍ A KOORDINACI CYKLISTICKÝCH TRAS A STEZEK NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU**

Bez požadavků.

##### **H.3 POŽADAVKY NA KOORDINACI ÚZEMNÍCH REZERV**

ZÚR JMK nestanovují v řešeném území požadavky na koordinaci územních rezerv.

#### H.4 POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI OBCÍ

ZÚR JMK nestanovují v řešeném území požadavky na řešení v územně plánovací dokumentaci obce.

##### Kapitola – I

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií.

Řešeného území se netýká vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií.

##### Kapitola – J

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, včetně stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a lhůty pro vydání regulačního plánu z podnětu

Řešeného území se netýká vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány.

##### Kapitola – K

Zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 pro plochu nebo koridor vymezený podle písmene J.

ZÚR JMK nevymezují v řešeném území plochy a koridory pro pořízení a vydání regulačního plánu z podnětu ani na žádost.

##### Kapitola – L

Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Řešeného území se netýká stanovení pořadí změn v území.

##### Kapitola – M

Stanovení kompenzačních opatření podle § 37 odst. 8 stavebního zákona

ZÚR JMK nestanovují kompenzační opatření.

### **2.3 SOULAD S ÚZEMNĚ ANALYTICKÝMI PODKLADY**

#### ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY JIHOMORAVSKÉHO KRAJE

Územně analytické podklady Jihomoravského kraje (dále jen „ÚAP JMK“) byly od vydání územního plánu třikrát aktualizovány v roce, tj. 2. úplná aktualizace v roce 2013, 3. úplná aktualizace v roce 2015 a 4. úplná aktualizace v roce 2017.

ÚAP JMK v SO ORP Mikulov pozitivně hodnotí environmentální pilíř, negativní stav je indikován v sociálním i hospodářském pilíři. Oproti předchozí aktualizaci ÚAP JMK 2015 je negativně hodnocen hospodářský pilíř. Sociální i hospodářský pilíř je hodnocen jen velmi mírně podprůměrně, sociální pilíř -0,05 a hospodářský -0,09. Zásadní je z hlediska sociální soudržnosti ve SO ORP Mikulov nízký podíl osob s vysokoškolským vzděláním, což souvisí s rurálním charakterem oblasti, dále nízký podíl objektů určených k rekreaci přes velmi významný potenciál území z hlediska přírodních a kulturních památek. Soudržnosti území nenapomáhá ani nízký podíl rodáků. Na výsledku hospodářského pilíře se podílela zejména aktuální míra nezaměstnanosti, která je i přes relativně nízkou hodnotu nad průměrem kraje.

#### Problémy k řešení v ÚPD

Ke snížení erozního ohrožení slouží vymezení ÚSES včetně interakčních prvků, řešené územním plánem, přípustnost opatření pro posilování ekologické rovnováhy území a opatření pro přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření pro plochy zemědělské v podmínkách ploch s rozdílným způsobem využití. Změna č. 2b ÚP Dolní Dunajovice dílčí změnou 2.20a navrhuje změnu využití části plochy bývalé skládky odpadů z navržené plochy pro fotovoltaické elektrárny (V-FVE) na plochu krajinné zeleně (K) a pozemku parc. č. 5790/3 z navržené plochy pro fotovoltaické elektrárny (V-FVE) na plochu technické infrastruktury 2.20b.

Změna č. 2b ÚP Dolní Dunajovice posoudila reálnost záměrů (uvedených v Obsahu změny č. 2b) na provedení změn v území v souvislosti s limity využití území a se stávajícím využitím území. Výsledkem

je navržené řešení, zohledňující veřejný zájem na optimálním souladu sídla a krajiny, všech funkčních složek území, obyvatel obce i jejích návštěvníků.

Změna č. 2a ÚP Dolní Dunajovice je řešeno kapacitní rozšíření ČOV a tím vytvořeny územní podmínky pro zlepšení vodohospodářské infrastruktury v obci i v sousedních Bavorech.

Změna č. 2b ÚP Dolní Dunajovice prověřila územní podmínky pro možnost zlepšení dopravní a technické infrastruktury. Navržené řešení důsledně řeší obsluhu ploch změn v území dopravní i technickou infrastrukturou.

➤ Prověřit územní podmínky pro využívání zemědělské půdy minimalizující negativní dopady na vodní režim v krajině. Podporovat ekologické hospodaření na zemědělské půdě.

Podmínky pro využívání zemědělské půdy a minimalizující negativní dopady na vodní režim v krajině jsou obsaženy v platném územním plánu. Změna č. 2b upravuje na základě požadavku (zm.č. 2.09) podmínky pro plochy smíšené nezastavěného území SM (kap. 6.1.17) tak, aby byly rozšířeny již vymezené, nezbytně nutné stavby (např. včelíny, seníky) o stavby pro chov drobného ptactva.

V řešeném území nejsou evidována území ohrožená sesuvy.

Změna 2.20a řeší změnu funkčního využití plochy bývalé skládky odpadů, lokalitu starých ekologických zátěží v ÚP určenou pro umístění fotovoltaických elektráren na plochy pro krajinnou zeleň a pozemku parc. č. 5790/3 z navržené plochy pro fotovoltaické elektrárny (V-FVE) na plochu technické infrastruktury 2.20b.

V podmínkách pro plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky, umožňující realizaci opatření k zadržení vody v krajině, hospodaření s dešťovou vodou v krajině, vsakováním do půdy, např. pro výstavbu menších vodních nádrží, v případě, že jejich využití bude extenzivní, činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území, realizace ÚSES, opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny.

Řešeným územím je veden závlahový kanál.

Územní plán vymezením územního systému ekologické stability a návrhem sítě interakčních prvků vytváří nástroj územního plánování podmínky pro minimalizaci vodní a větrné eroze.

Pro realizaci rozvojových záměrů infrastruktury jsou navrženy příslušné koridory.

## ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY OBCE S ROZŠÍŘENOU PŮSOBNOSTÍ

Územně analytické podklady ORP Mikulov byly od vydání územního plánu třikrát aktualizovány, tj. 2. úplná aktualizace v roce 2012; 3. úplná aktualizace v roce 2014; 4. úplná aktualizace v roce 2016 a 5. aktualizace v roce 2020.

Problémy k řešení v ÚPD obce

### závady urbanistické

Chybějící návaznost ÚSES uvedená v rozboru udržitelného rozvoje a úkolech pro územní plánování v 5. úplné aktualizaci ÚAP ORP Mikulov je návrhem změny č. 2b řešena doplněním (prodloužením) lokálního biokoridoru LBC 4 podél stávajících větrolamů (lesní půda) a podél vodního toku Dunajovického potoka tak, aby byla zajištěna návaznost na ÚSES vymezený ve změně č. 1 ÚP Perná (04/2021). V trase doplněného lokálního biokoridoru byly územním plánem Dolní Dunajovice vymezeny interakční prvky IP140 a IP 142. Po rozšíření LBC 4 je IP 140 změnou č. 2b zrušen a IP 142 je v severní části redukován právě o rozšířený LBC 4.

vymezení zastavitelných ploch pro podnikání

Při zpracování ÚP bylo dohodnuto, že stávající plochy pro výrobu a skladování a plochy smíšené výrobní zájmu a možnostem dostačují (zejm. areál družstva) a navrženy byla plochy 59-SV a 60-SV pro možný rozvoj v rozsahu 6,55 ha.

Územní plán vymezil pro podnikání 6,55 ha ploch smíšených výrobních (SV) a pro podnikání v rekreaci (R) 8,66 ha ploch. Změnou č. 1 ÚP byly doplněny plochy smíšené výrobní 1.8, 1.14 a 1.18 v rozsahu 2,0269 ha.

Celkem tedy 8,5769 ha ploch smíšených výrobních.

Změna č. 2b ÚP navrhuje plochy smíšené výrobní v plochách změn č. 2.04, 2.07, 2.19, 2.22, 2.24, 2.25. Změnou č. 2b ÚP je navržena přestavba plochy smíšené výrobní, sklepního areálu v Kostelní ulici na plochy smíšené obytné (SO) 2.01, změna využití plochy smíšené výrobní (60-SV) na plochy smíšené obytné (SO) 2.14a a 2.14b, přestavba části plochy areálu s čerpací stanicí pohonných hmot na plochy



obchodního vybavení (OK) 2.03 a přestavba plochy smíšené výroby (SV) v ulici U kina na plochy veřejného občanského vybavení 2.23.

Bývalá skládka odpadů, navržená ÚP na plochy pro fotovoltaické elektrárny je měněna na plochy krajinné zeleně (K) 2.20a a pozemku parc. č. 5790/3 z navržené plochy pro fotovoltaické elektrárny (V-FVE) na plochu technické infrastruktury 2.20b. Změnou se mění rozsah hranice zastavitelného území.

závady hygienické

V řešeném území jsou evidovány tři staré ekologické zátěže:

- Skládka TKO vinohrad, Kraví hora, sever k.ú. Dolní Dunajovice
- Bývalý sklad pesticidů, v jižní části obce
- Dolní Dunajovice – cihelna, bývalá skládka odpadů západně od obce

Územní plán nenavrhuje v případě prvních dvou lokalit žádnou změnu využití, které by omezily nebo jejich sanaci. Lokalita staré cihelny na západ od obce je v platném územním plánu navržena pro fotovoltaickou elektrárnu. Na základě uplatněného požadavku a zadání Změny č. 2b je plocha pro fotovoltaickou elektrárnu zrušena a větší část je z důvodu nutné sanace bývalé skládky navržena pro rekultivaci na plochu krajinné zeleně (K) 2.20a a v severní části je pozemek parc. č. 5790/3 změnou č. 2b navržen na plochu technické infrastruktury 2.20b.

### **3. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Změna č. 2b ÚP Dolní Dunajovice návrhem ploch bydlení, ploch smíšených obytných a občanského vybavení vytváří předpoklady pro výstavbu, stabilizaci počtu obyvatel a pro udržitelný rozvoj území. Pro rozvoj ekonomické základny obce jsou navrženy plochy smíšené výrobní. Změna č. 2b ÚP Dolní Dunajovice zachovává vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

Změna č. 2b ÚP Dolní Dunajovice nemá dopad na hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

Změna č. 2b ÚP Dolní Dunajovice vzhledem k rozsahu záměrů nemá dopad na požadavek ochrany nezastavěného území. Základním požadavkem ochrany nezastavěného území je u koridorů pro technickou infrastrukturu minimalizace dopadu na zemědělský půdní fond.

Vzhledem k rozsahu a charakteru změny, jejímu určení pro bydlení, pro plochy smíšené obytné, občanské vybavení, plochy smíšené výrobní nedojde k dopadu na příznivé životní prostředí.

Podmínky pro hospodářský rozvoj vytváří změna č. 2b ÚP následujícími opatřeními:

- vytvořením podmínek pro rozvoj dopravní obsluhy území a související technické infrastruktury a jejich koordinace s navrženými záměry
- optimalizací organizace ploch pro výrobu a veřejnou infrastrukturu

Podmínky pro soudržnost společenství obyvatel vytváří změna č. 2b ÚP vytvořením podmínek pro kvalitní bydlení a nabídku různých druhů kvalitního bydlení a příznivé dostupnosti města Mikulova (pracovní příležitosti, kultura atp.).

Řešení změny č. 2b ÚP Dolní Dunajovice nemá dopad na ochranu přírodních hodnot.

Řešení změny č. 2b ÚP Dolní Dunajovice nemá dopad na ochranu kulturních hodnot.

Řešení změny č. 2b ÚP Dolní Dunajovice svým nemá dopad na civilizační hodnoty.

### **4. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA (SZ) A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

Změna č. 2b ÚP je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, a jeho prováděcími vyhláškami, s vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů s vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Řešení změny č. 2b ÚP vychází z úplného znění územního plánu po vydání změny č. 1 a potřeb obce a jejich obyvatel. Pro zpracování změny byly použity ÚAP ORP Mikulov, 5. úplná aktualizace 2020, prosinec 2020.

## **5. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ**

### **5.1 ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY ČR, ZAŘÍZENÍ PRO OBRANU STÁTU**

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

- Ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.
- Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.
- Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)
- Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:
  - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
  - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
  - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
  - výstavba vedení VN a VVN
  - výstavba větrných elektráren
  - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
  - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
  - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
  - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

### **5.2 KONCEPCE OCHRANY OBYVATELSTVA, POŽÁRNÍ OCHRANY**

Stávající systém je stabilizován, pro ochranu obyvatelstva nevyvolá změna č. 2b ÚP Dolní Dunajovice nové požadavky na vymezení ploch změn.

b) zóna havarijního plánování

Zóna havarijního plánování je stanovena Krajským úřadem Jihomoravského kraje pod sp. zn. S-JMK 137946/2018, zápis č.j. JMK 116996/2019 a zápis č.j. JMK 158321/2019, v současnosti není zpracován vnější havarijní plán.

c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Těžiště ukrytí obyvatelstva je v improvizovaném ukrytí. K ochraně před kontaminací osob radioaktivním prachem, účinky pronikavé radiace a toxickými účinky nebezpečných chemických látek uniklých při haváriích se využívají přirozené ochranné vlastnosti obytných a jiných budov. K ochraně obyvatelstva v případě nouzového stavu nebo stavu ohrožení státu a v době válečného stavu slouží stále úkryty a improvizované úkryty. Stále úkryty jsou trvalé ochranné prostory v podzemní části staveb nebo samostatně stojící a složí především k ochraně obyvatelstva proti účinkům zbraní hromadného ničení. V katastru obce se stále úkryty nevyskytují. Improvizované úkryty (dále jen „IÚ“) se budují k ochraně obyvatelstva před účinky světelného a tepelného záření, pronikavé radiace, kontaminace radioaktivním

prachem a proti tlakovým účinkům zbraní hromadného ničení, kde nelze k ochraně obyvatelstva využít stálé úkryty. IÚ je vybraný vyhovující prostor ve vhodných částech bytů, obytných domů, provozních a výrobních objektů, který bude pro potřeby zabezpečení ukrytí upraven. Prostory budou upravovány svépomocí fyzickými a právníckými osobami pro jejich ochranu a pro ochranu jejich zaměstnanců s využitím vlastních materiálních a finančních zdrojů. Tyto prostory jsou evidovány na obecním úřadě. Je třeba nově budované objekty řešit tak, aby obsahovaly prostory vyhovující podmínkám pro možné vybudování IÚ. Organizační ani technické zabezpečení budování IÚ není úkolem územního plánu. Je řešeno orgány obce v jejich dokumentaci.

Způsob a rozsah kolektivní ochrany obyvatelstva ukrytím stanoví § 16 vyhlášky MV č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Evakuace se provádí z míst ohrožených mimořádnou událostí do míst, která zajišťují pro evakuované obyvatelstvo náhradní ubytování a stravování, pro zvířata ustájení a pro věci uskladnění.

Způsob provádění evakuace a jejího všestranného zabezpečení stanoví § 12 a 13 vyhlášky MV č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

g) záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

K usnadnění záchranných, likvidačních a obnovovacích prací je v urbanistickém řešení obce zásadní: výrobní zóna je prostorově a provozně oddělena od zóny obytné, není přípustná výstavba uzavřených bloků, doprava na místních a obslužných komunikacích je řešena tak, aby umožnila příjezd zasahujících jednotek (včetně těžké techniky) a nouzovou obsluhu obce v případě zneprůjezdnění části komunikací v obci, místo zúženého profilu v historické zástavbě bude možno objet po nově navrženém koridoru, při řešení důležitých místních komunikací bude zabezpečena jejich nezavalitelnost v důsledku rozrušení okolní zástavby, tedy jejich šířka bude minimálně  $(V1 + v2)/2 + 6m$ , kde  $V1 + V2$  je výška budov po hlavní římsu v metrech na protilehlých stranách ulice, sítě technické infrastruktury (vodovod, plynovod, rozvod elektrické energie) jsou dle možností zaokružovány a umožňují operativní úpravu dodávek z jiných nezávislých zdrojů. Organizační ani technické zabezpečení záchranných, likvidačních a obnovovacích prací není úkolem územního plánu. Je řešeno orgány obce v jejich dokumentaci.

Přístupové komunikace musí umožňovat protipožární zásah v souladu s normovými hodnotami (především s ČSN 73 0802, 73 0804) – tzn. příjezdové komunikace budou vícepruhové z důvodu zachování trvale volných průjezdních šířek pro požární techniku v min. šířce 3 m, neprůjezdné jednopruhé: přístupová komunikace delší než 50 m bude mít na neprůjezdném konci smyčkový objezd nebo obratiště, dále účelně navrhnout dostatečné množství kapacitně vyhovujících parkovacích a odstavných ploch pro umožnění trvalé průjezdnosti, atd.

h) ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Ochrana objektů s nebezpečnými chemickými látkami skladovanými v řešeném území je řešena "Havarijním plánem daného subjektu".

i) nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Podle povahy narušení systému zásobování obyvatelstva pitnou vodou se v první řadě posuzuje a využívá schopnost vodovodu dodávat vodu, byť ve zhoršené kvalitě, nastavením systému uzávěrů z jiného nezávislého zdroje. Je řešeno orgány obce s využitím „Služby nouzového zásobování vodou“, kterou stanovuje Směrnice Ministerstva zemědělství ČR, čj. 41658/2001-6000 ze dne 20. prosince 2001, uveřejněná ve Věstníku vlády částka 10/2001.

#### POŽÁRNÍ BEZPEČNOST

Při realizaci jednotlivých staveb budou respektovány právní a technické požadavky, platné pro tyto stavby z hlediska požární bezpečnosti, zejména zabezpečení zdrojů vody pro hasební účely, příjezdové komunikace, odstupové vzdálenosti staveb.

Respektovány budou podmínky §8 vyhlášky č. 268/2009 Sb. a §2 vyhlášky č. 23/2008 Sb. o technických podmínkách požární ochrany staveb.

V případě plánování rekonstrukce nebo výstavby nových vodovodních řadů a komunikací v obci bude počítáno s instalací požárních hydrantů a to v maximálních vzdálenostech dle ČSN 73 0873.

### 5.3 OCHRANA VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ OCHRANA PROTI HLUKU

Míra zátěže obyvatelstva rizikovými faktory životního prostředí, hlukem a vibracemi je poměrně nízká. Je vyvolána především místní a hospodářskou dopravou. Podíl tranzitní dopravy je nízký, proto není předpokládáno nesplnění hygienických limitů pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.

Návrhové plochy změny č. 2 ÚP nejsou navrženy poblíž silnic III. třídy. V případě záměru umístění chráněných prostorů u stávajících ploch pro dopravu je realizace podmíněna posouzením vhodnosti navrhovaného řešení z hlediska předpokládané hlukové zátěže; chráněné prostory budou u stávající plochy dopravy navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti provedení navržených protihlukových opatření. Realizace záměru nesmí být příčinou vzniku požadavků na omezování provozu na stávajících silnicích na základě zákona o ochraně veřejného zdraví. Plochy dopravních staveb u stávající obytné zástavby nejsou změnou č. 2 ÚP navrhovány.

Pro plochy smíšené obytné, (plochy s potenciálně rozdílným využitím s převažující funkcí bydlení, např. plochy pro bydlení s drobnou výrobní činností, plochy pro bydlení s občanskou vybaveností apod.) ve smyslu ustanovení § 14 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, je nepřijatelné využití pro veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní vlivy na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních vlivů musí být prokázáno v rámci územního řízení).

V dalších stupních musí být respektovány požadavky zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů.

#### OCHRANA OVZDUŠÍ

Při zpracování návrhu změny územního plánu bylo postupováno v souladu se základním požadavkem na snižování úrovně znečištění i znečišťování vnějšího ovzduší. Plochy dílčích změn jsou v maximální možné míře řešeny tak, aby jejich využití umožnilo volbu umístění objektů pro stálé bydlení v dostatečné vzdálenosti od stávajících zdrojů znečišťování ovzduší, průmyslových areálů, smíšených výrobních areálů apod.

Zdroje znečištění ovzduší nejsou navrženy. Z hlediska zájmů ochrany ovzduší bude postupováno v souladu se zákonem č. 201/2012 Sb.

Změna č. 2b ÚP zohledňuje základní požadavky na snižování úrovně i znečišťování vnějšího ovzduší. Plochy dílčích změn pro bydlení a smíšené obytné jsou převážně vymezovány mimo kontakt s plochami výroby a skladování a s plochami smíšené výroby; navrženy jsou změny využití území ploch smíšených výrobních na plochy smíšené obytné (2.01) a (2.14a a 2.14b), dále pro občanské vybavení (2.23) a na plochy dopravního vybavení DV (2.03).

V kontaktu s obytnou zónou jsou navrženy plochy smíšené výrobní – SV (2.24) a (2.25).

Dále jsou navrženy plochy (2.22) pro vinařství s předpokladem užití moderních technologií a nepřilíš významnou dopravní obsluhou a plocha (2.19) – stávající vinný sklep v odstupu od obytné zástavby.

Změna č. 2 ÚP eliminuje problémy obtěžování obyvatel hlukem, emisemi z dopravy, případně zápachem. Umístění objektů pro stálé bydlení bude v dalších stupních projektové dokumentace zvoleno v dostatečné vzdálenosti od stávajících zdrojů znečišťování ovzduší - průmyslových areálů, smíšených výrobních areálů apod.

Navržené řešení je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

## **6. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

Krajský úřad Jihomoravského kraje vydal prostřednictvím odboru územního plánování a stavebního řádu dne 3.3.2021 pod č.j. JMK 35588/2021 k Návrhu zprávy o uplatňování Změny č. 2 územního plánu (ÚP) Dolní Dunajovice koordinované stanovisko a vyjádření Krajského úřadu Jihomoravského kraje. Součástí tohoto přípisu stanoviska je i vyjádření odboru životního prostředí. Ten ve smyslu zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí v aktuálně platném znění uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí.

Vyhodnocení vlivu Územního plánu Petrov na životní prostředí vypracoval v prosinci 2021 až dubnu 2022 RNDr. Milan Macháček - EKOEX JIHLAVA, ekologické expertizy, poradenství a služby, Holíkova 3834/71, 586 01 JIHLAVA, tel: +420 603 891 284, e-mail: ekoex @iol.cz.

## **6.1 VYHODNOCENÍ VLIVŮ NÁVRHU změny č. 2b ÚP Dolní Dunajovice NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ (SEA)**

### **ZÁVĚRY A VÝSTUPY**

V rámci vyhodnocení vlivů předkládaných záměrů souhrnu dílčích změn dle obsahu koncepce Změna č. 2b ÚP Dolní Dunajovice byly identifikovány vlivy na veřejné zdraví, ovzduší, vody, půdy, přírodu, krajinu, horninové prostředí a přírodní zdroje, hmotné statky a kulturní dědictví, dědictví architektonické a archeologické, funkční uspořádání území v různé míře velikosti a významnosti. Hodnoceny byly vlivy pozitivní, negativní, krátkodobé, střednědobé, dlouhodobé, trvalé, přechodné, přímé nepřímé, kumulativní. Hodnocení bylo provedeno v kontextu umístění jednotlivých ploch, ve vazbě na lokalizaci limitů a dalších omezení z hlediska využití území, vyplývajících jednak ze zvláštních předpisů ochrany životního prostředí a veřejného zdraví, jednak z lokalizace obecně i zvláště chráněných zájmů a strategických cílů ochrany životního prostředí stanovených na národní a krajské úrovni.

Byly podrobněji hodnoceny především návrhy na vymezené zastavitelné plochy/plochy přestavby jakožto nové územní požadavky, případně jako požadavky na zásadní úpravy návrhu rozdílného způsobu využití oproti platné ÚPD (buď na základě původního územního plánu, nebo po Změně č. 1 ÚP).

Zásadním aspektem pro Hodnocení se stal především plošně nejrozsáhlejší záměr pod dílčí změnou č. 2.14a a 2.14b na SV okraji zástavby obce. Tato plocha podle původního vymezení v platném ÚP (pro výrobu) nadále zakládá výraznou urbanizaci do volné krajiny. Navrhovaná změna způsobu využití na obytnou funkci je z hlediska potenciálních dopadů příznivější, ale nadále z hlediska záboru ZPF a krajiny nadále konfliktní. Z tohoto důvodu byla v rámci prací na SEA hodnocení navržena změna rozsahu plochy z důvodu přesahu zóny havarijního plánování do severní části navrhované plochy a i z důvodu snížení záboru ZPF ve II. třídě ochrany.

Na základě prověření ploch ostatních dílčích změn byly dále konkretizovány regulativy pro jednotlivé zastavitelné plochy, pokud jejich realizace by výrazněji kolidovala s obecnými požadavky na ochranu přírodního prostředí. Zejména došlo k upřesnění požadavků a podmínek pro řešení zastavitelných ploch 2.12 a 2.22 ve vlničních tratích při severním oblouku ulice Vinařská (SV od bývalé skládky), plochy 2.20b pro technickou infrastrukturu rozcestí SSZ od bývalé skládky a plochy 2.21 u hřiště. Do dalšího projednání Koncepce je tak postoupen již vybilancovaný systém rozvojových ploch. Cílem uvedeného postupu bylo, aby plošný (případně kumulativní) rozsah výhledových zásahů do životního/přírodního prostředí byl minimalizován.

Nové zastavitelné plochy dle Koncepce (včetně prověření zastavitelných ploch /plochy změn nebo ploch přestavby) generují většinou mírně negativní až negativní vlivy.

Z vyhodnocení vazeb Změnou č. 2b ÚP Dolní Dunajovice navrhovaných ploch vzhledem k cílům ochrany životního prostředí lze konstatovat, že navržené plochy jsou po provedených úpravách ve většině případů v souladu s cíli ochrany životního prostředí. Kladem Koncepce je, že urbanizace na SV obce dělí velkou rozvojovou plochu 60-SV z platného ÚP a vymezuje plochy 2.14a a 2.14b pro bydlení. Je stanovena etapizace, přičemž konkrétní regulativy vyplynou z navrhované územní studie. Pozitivním aspektem je dále změna způsobu využití plochy 2.20a z aktuálního vymezení pro FVE na bývalé skládce pro plochy veřejné zeleně. Tím došlo jednak k eliminaci výrazné nežádoucí urbanizace do doposud nezastavěné krajiny po obvodu obce, případně ke zmírnění dopadů realizace navrhovaných ploch.

Potenciální nesoulad vzhledem k cílům týkajícím se ochrany nezastavěného území, resp. zemědělské půdy, případně krajinných segmentů, může nadále představovat zejména navržená rozsáhlejší území, které zahrnuje plochy 2.14a a 2.14b pro obytnou zástavbu smíšenou, lokálně i menší plocha výrobní 2.25, v dílčím nesouladu s cíli ochrany přírody jsou i menší plochy na úkor zeleně - 2.04, 2.20b, 2.22. Ve vztahu k ochraně krajiny je limitujícím aspektem je především ochrana krajinného rázu v polohách při okrajích sídla, ve vazbě na zvláště chráněné krajinné prostory často pohledově exponované. V tomto kontextu představují patrnou urbanizaci rozvojové plochy 2.120b, 2.22. V dílčím rozporu s ochranou zeleně uvnitř sídla je plocha přestavby 2.01, pro tuto je navržena úprava regulativů. V této souvislosti je pozitivním aspektem návrh plochy 2.20a jako veřejné zeleně na místě plochy pro FVE, který kompenzuje zásahy do zeleně.

Koncepce negeneruje fragmentaci volné krajiny, poněvadž nejsou navrhovány žádné nové liniové stavby dopravní či technické infrastruktury.

Pro území, řešeném plochami Návrhu Změny č. 2b ÚP Dolní Dunajovice na základě provedeného SEA hodnocení vyplynuly především následující základní výstupy:

- Plochu dílčí změny 2.14a vymežit mimo zónu havarijního plánování. V severní části vymežit v zóně havarijního plánování plochu dílčí změny 2.14b a zařadit ji do druhé etapy rozvoje.
- Ostatní zastavitelné plochy a plochy přestavby dle Návrhu Změny č. 2b ÚP Dolní Dunajovice lze pokládat za *podmíněně akceptovatelné* na základě individuálních regulativů, rozvedených v části B a C.

Výstupy SEA hodnocení jsou dále promítnuty do návrhu stanoviska příslušnému úřadu pro posuzování vlivů na životní prostředí.

## NÁVRH STANOVISKA

Na základě vyhodnocení vlivů na životní prostředí a zdraví obyvatel navrhuje zpracovatel SEA hodnocení na základě výše uvedených závěrů souhlasné stanovisko

Ke Koncepci Změna č. 2b územního plánu Dolní Dunajovice, Návrh pro veřejné projednání (prosinec 2021) za dodržení následujících podmínek:

### A. Základní opatření

1. Plochu dílčí změny 2.14a vymežit mimo zónu havarijního plánování. V severní části vymežit v zóně havarijního plánování plochu dílčí změny 2.14b a zařadit ji do druhé etapy.
2. Ostatní zastavitelné plochy a plochy přestavby dle Změny č. 2b ÚP Dolní Dunajovice lze pokládat za *podmíněně akceptovatelné* na základě individuálních regulativů, rozvedených v částech B a C.

### B. Konkrétní regulativy pro řešení jednotlivých lokalit

Uplatnit a dále respektovat následující doporučení a podmínky:

1. Pro zastavitelnou plochu 2.07 – SV uplatnit následující regulativy:
  - prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu: bez zástavby nadzemním objektem, s ohledem na terénní konfiguraci uplatnit podzemní stavbu rozšířením sklepní části.
2. Pro zastavitelné plochy 2.14a a 2.14b – SO uplatnit následující regulativy:
  - výšková regulace zástavby: dle územní studie s preferencí kombinace 1NP + podkroví a 2NP ve vztahu k pohledové exponovanosti plochy 2.14a a limit 1NP + podkroví pro plochu 2.14b.
  - intenzita využití pozemků dle územní studie s klesajícím podílem zastavitelnosti od 50 do 30% k severu do volné krajiny
  - orientace zahrad do volné krajiny
  - řešit vnější ozelenění lokality podél severní hranice plochy Z14b a východní hranice obou ploch.
3. Pro zastavitelnou plochu 2.19 – SV uplatnit následující regulativy:
  - výšková regulace zástavby: zachovat stávající stav
  - intenzita využití pozemku max. zachovat stávající stav
4. Pro zastavitelnou plochu 2.20b – T uplatnit následující regulativy:
  - výšková regulace zástavby: bez zástavby
  - intenzita využití pozemku max. 50% ve východní části plochy
  - respektovat vzrostlou zeleň v západní části plochy
5. Pro zastavitelnou plochu 2.22 – SV uplatnit následující regulativy:
  - výšková regulace zástavby: max. 2 NP, v případě výrobních a skladových objektů výška římsy ve stabilizované ploše max. 5 m

- intenzita využití pozemku max. 50%
  - objekty umístit do východní, níže položené části plochy do blízkosti cesty
6. Pro zastavitelnou plochu 2.24 – SV uplatnit následující regulativy:
    - výšková regulace zástavby: max. 2 NP
    - intenzita využití pozemku max. 50%
  7. Pro zastavitelnou plochu 2.25 – SV uplatnit následující regulativy:
    - výšková regulace zástavby: max. 2 NP
    - intenzita využití pozemku max. 60%
  8. Pro plochu přestavby 2.01 – SO uplatnit následující regulativy:
    - výšková regulace zástavby: max. 2 NP + podkroví, respektovat charakter stávající zástavby
    - intenzita využití pozemku max. 50%
    - respektovat plochu s vzrostlou zelení v JV části plochy
  9. Pro plochu přestavby 2.03 – OK uplatnit následující regulativy:
    - výšková regulace zástavby: max. 2 NP + podkroví, respektovat charakter stávající zástavby
    - intenzita využití pozemku max. 60%
  10. Pro plochu přestavby 2.04 – SV uplatnit následující regulativy:
    - výšková regulace zástavby: max. 2 NP, v případě výrobních a skladových objektů výška římsy ve stabilizované ploše max. 5 m
    - intenzita využití pozemku max. 65%
    - respektovat plochy s vzrostlou zelení podél západní hranice plochy
  11. Pro plochu přestavby 2.06 – SO uplatnit následující regulativy:
    - výšková regulace zástavby: max. 2 NP + podkroví
    - intenzita využití pozemku max. 50%
  12. Pro plochu přestavby 2.08 – SO uplatnit následující regulativy:
    - výšková regulace zástavby: max. 1 NP + podkroví
    - intenzita využití pozemku max. 50%
  13. Pro plochu přestavby 2.21 – SO uplatnit následující regulativy:
    - výšková regulace zástavby: max. 2 NP + podkroví
    - intenzita využití pozemku max. 50%
  14. Pro plochu přestavby 2.23 – OV uplatnit následující regulativy:
    - výšková regulace zástavby: max. 2 NP + podkroví
    - intenzita využití pozemku respektovat stávající stav

#### C. Podpůrná a ostatní opatření

1. Pro soubor zastavitelných ploch 2.14a a 2.14b v SV části obce i po redukci prověřit vnitřní uspořádání plochy včetně výškové regulace (kombinace 1NP + podkroví, 2NP), intenzity využití pozemku (klesající směrem k severu do volné krajiny), umístění ploch zeleně, odtokové poměry územní studií.

D. Návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách z hlediska prevence, eliminace či minimalizace negativních vlivů na životní prostředí:

Z hlediska konkrétních požadavků na ochranu veřejného zdraví, ovzduší, vod, přírody a krajiny uplatnit následující doporučení a podmínky:

1. Podmínkou pro realizaci zastavitelných ploch 2.14a a 2.14b – SO je provedení vnějšího ozelenění lokality podél severní hranice plochy Z2.14b a východní hranice obou ploch, včetně zachování větrolamu u východní hranice. Zastavění plochy 2.14b je dále podmíněno 75% zastavěním plochy 2.14a.
2. Podmínkou pro realizaci zastavitelné plochy 2.20b – T je ochrana porostu v západní části lokality a provedení dendrologického průzkumu s cílem ochránit perspektivní a druhově hodnotné jedince dřevin.
3. Podmínkou pro realizaci zastavitelné plochy 2.22 –SV je ochrana vzrostlého ořešáku a porostů podél západní hranice plochy a provedení vnějšího ozelenění podél severní a jižní hranice plochy.
4. Podmínkou pro realizaci zastavitelné plochy 2.24 – SV je provedení vnějšího ozelenění podél severní hranice plochy.
5. Podmínkou pro realizaci zastavitelné plochy 2.25 – SV je provedení vnějšího ozelenění podél severní a západní hranice plochy.
6. Podmínkou realizace plochy přestavby 2.01 – SO je ochrana borovic v JV části plochy a ochrana vzrostlých lip.
7. Podmínkou realizace plochy přestavby 2.04 – SV je ochrana porostů podél západní hranice plochy. Na plochách, které jsou lokalizovány v území s archeologickými nálezy, důsledně zajistit a řešit jejich ochranu.
9. Na plochách, které jsou lokalizovány v území s archeologickými nálezy, důsledně zajistit a řešit jejich ochranu.

#### 6.2 Závěr naturového posouzení

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí vydal dne 3.3.2021 jako součást koordinovaného stanoviska KÚ JMK č.j. JMK 35588/2021 k Návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Dolní Dunajovice dle § 45i ZOPK stanovisko jako příslušný orgán ochrany přírody s tím, že hodnocený návrh nemá vliv na příznivý stav předmětů ochrany a celistvost lokalit soustavy Natura 2000. Závěr orgánu ochrany přírody vychází z úvahy, že hodnocený záměr svou lokalizací zcela mimo území prvků soustavy Natura 2000 a svou věcnou povahou nemá potenciál způsobit přímé, nepřímé či sekundární vlivy na jejich celistvost a příznivý stav předmětů ochrany.

Na základě provedených terénních šetření a konzultací v rámci zpracování SEA hodnocení Změny č. 2b ÚP lze potvrdit, že do vymezení EVL CZ 0622218 Dunajovické kopce žádná z lokalit Změny č. 2b nezasahuje ani s touto EVL není v kontaktu. Vzdálenost východní hranice EVL (severovýchodní úpatí vrchu Velká Slunečná) od nejbližší lokality 2.20b činí cca 650 m SV směrem, kolem EVL neprochází žádná trasa obslužné dopravy k některé z lokalit Změny č. 2b ÚP.

Hranice PO CZ0621029 – Pálava prochází po silnici I/52 Brno-Mikulov a nachází se cca 650 m východně od nejbližších lokalit 2.14a a 2.14b Změny č. 2b ÚP.

Z výše uvedeného lze potvrdit nekoliznost posuzované Koncepce s vymezením lokalit soustavy Natura 2000 v Jihomoravském kraji a Koncepti nebylo nutné posuzovat, tudíž nebylo naturové hodnocení řešeno.

### **7. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 (K VYHODNOCENÍ VLIVU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ)**

Krajský úřad Jihomoravského kraje, OŽP, Brno ze dne 29.11.2023 pod č.j. JMK 173785/2023:

#### STANOVISKO

k Návrhu změny č. 2b územního plánu Dolní Dunajovice



podle § 10g a 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen zákon) vydané Krajským úřadem Jihomoravského kraje, odborem životního prostředí (dále jen krajský úřad) jako věcně a místně příslušným správním úřadem podle § 22 písm. d) zákona.

## **I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

**Název koncepce: Návrh změny č. 2b územního plánu Dolní Dunajovice**

**Charakter a rozsah koncepce:**

Změna č. 2b územního plánu Dolní Dunajovice je navržena v souladu s cíli územního plánování a je řešena i s ohledem na vztah přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v řešeném území.

Změna č. 2b ÚP Dolní Dunajovice vytváří územní podmínky pro rozvoj aktivit, které kromě základní funkce bydlení v obci, zahrnují rozvoj ekonomických a hospodářských aktivit, které přispívají k prosperitě regionu. Obec Dolní Dunajovice je tvořena jedním katastrálním územím Dolní Dunajovice o celkové rozloze 1 787,40 ha s počtem obyvatel 1 716 (k 31.12.2022).

**Přehled jednotlivých dílčích změn ÚP:**

2.01 Změna využití pozemků p. č. 414, 409, 7680/3 v územním plánu vedených jako plochy smíšené výrobní (SV) na plochy smíšené obytné (SO) za účelem rekonstrukce areálu vinařství na pension.

- 2.03 Změna využití pozemků st. p. 473/2, 861, p. č. 9647 v územním plánu vedených jako plochy smíšené výrobní (SV) na stabilizované plochy dopravního vybavení (DV) a návrhové plochy obchodního vybavení (OK)
- 2.04 Změna využití části návrhové plochy, pozemku p. č. 5779 v územním plánu vedených jako plochy výroby a skladování – V-FVE, určená pro fotovoltaické elektrárny (58-V-FVE dle ÚP, ukončená skládka odpadů, pozemek p. č. 5779) na plochy smíšené výrobní (SM)
- 2.06 Změna využití území u pozemku p. č. 5604 z plochy obchodního vybavení (OK) na plochy smíšené obytné (SO)
- 2.07 Rozšíření ploch smíšených výrobních (SV) na pozemky v plochách nezastavěného území (SM) – pozemku p. č. 5965
- 2.08 Změna využití území ploch veřejného prostranství na stabilizované plochy smíšené obytné (SO), pozemek p. č. 9941/4
- 2.09 Změna podmínek využití ploch nezastavěného území (SM) pro umožnění stavby pro chov drobného ptactva, pozemky p. č. 5448/3, 5448/2
- 2.12 Změna využití území, pozemek p. č. 5809 z ploch smíšených nezastavěného území (SM) na plochy smíšené nezastavěného území rekreační nepobytové (SMr)
- 2.13 Změna využití pozemků p. č. 7674/132 a 7674/133 ze stabilizovaných ploch veřejného prostranství na stabilizované plochy smíšené obytné (SO)
- 2.14a Změna využití části ploch smíšených výrobních (60-SV dle ÚP) na plochy smíšené obytné (SO) 1 etapa
- 2.14b Změna využití části ploch smíšených výrobních (60-SV dle ÚP) na plochy smíšené obytné (SO) 2 etapa
- 2.19 Změna využití území pozemku p. č. 6215 z ploch zemědělské půdy (P) na plochy smíšené výrobní (SV), pozemek pro stávající zemní vinný sklep
- 2.20a Změna využití území z návrhových ploch pro fotovoltaické elektrárny (58-V-FVE dle ÚP) na plochy krajinné zeleně (K)
- 2.20b Změna využití území pozemku p. č. 5790/3 z návrhových ploch pro fotovoltaické elektrárny (58-V-FVE dle ÚP) na plochy technické infrastruktury (T)
- 2.21 Změna využití části území z ploch sportu (A) na plochy smíšené obytné (SO)
- 2.22 Změna využití území, pozemek p. č. 5804 z ploch smíšených nezastavěného území (SM) na plochy smíšené výrobní (SV)
- 2.23 Změna využití území ze stabilizovaných ploch smíšených výrobních (SV), p. č. 9967 a st. p. 687/1, na stabilizované plochy veřejného občanského vybavení (OV)
- 2.24 Změna využití území p. č. 5290/20 z ploch zemědělské půdy (P) na plochy smíšené výrobní (SV)
- 2.25 Změna využití území p. č. 5564 z ploch zemědělské půdy (P) na plochy smíšené výrobní (SV)

Umístění území řešeného koncepcí (kraj, obec, katastrální území):

Kraj: Jihomoravský  
Okres: Břeclav  
Obec: Dolní Dunajovice  
k. ú. Dolní Dunajovice  
Předkladatel koncepce: Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí  
IČ předkladatele: 00283126  
Sídlo předkladatele: Náměstí 1, 692 01 Mikulov

## II. PRŮBĚH VYHODNOCENÍ

Zpracovatel vyhodnocení vlivů územně plánovací dokumentace na životní prostředí „Návrhu změny č. 2b ÚP Dolní Dunajovice“: RNDr. Milan Macháček – držitel autorizace dle zákona č. 100/2001 Sb., v platném znění, č. j.: 6333/246/OPV/93, rozhodnutí o prodloužení autorizace č. j. 23877/ENV/06, 10645/ENV/11, 90668/ENV/15, MZP/2021/710/5861 s platností do 31.12.2026.

Zpracovatel vyhodnocení vlivů „Návrhu změny č. 2b ÚP Dolní Dunajovice“ na udržitelný rozvoj území: Ing. arch. Emil Navrátil.

### Návrh zadání

Krajský úřad vydal prostřednictvím odboru územního plánování a stavebního řádu dne 03.03.2021 pod č. j. JMK 35588/2021 k Návrhu zprávy o uplatňování Změny č. 2b územního plánu Dolní Dunajovice koordinované stanovisko a vyjádření Krajského úřadu Jihomoravského kraje. Součástí tohoto koordinovaného stanoviska je i stanovisko odboru životního prostředí z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí se závěrem, že uplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 2b ÚP Dolní Dunajovice na životní prostředí.

Veřejné projednání a další průběh vyhodnocení vlivů územně plánovací dokumentace na životní prostředí

Krajský úřad obdržel dne 18.01.2023 oznámení o veřejném projednání o návrhu změny č. 2 ÚP Dolní Dunajovice ve smyslu § 55b stavebního zákona. Veřejné projednání se uskutečnilo dne 07.03.2023. Krajský úřad k návrhu změny vydal dne 08.03.2023 koordinované stanovisko pod č. j. JMK 38658/2023 podle § 55b stavebního zákona.

Krajský úřad obdržel dne 30.10.2023 spolu se žádostí o vydání stanoviska SEA podle § 55b odst. 5 stavebního zákona kopie připomínek a stanovisek dotčených orgánů a organizací.

OŽP konstatuje, že podle § 22 písm. d) zákona je příslušný k vypořádání připomínek a námitek, které se týkají dokumentace Vyhodnocení vlivu změny územního plánu na životní prostředí a připomínek a námitek týkajících se samotných vlivů změny územního plánu na životní prostředí a veřejné zdraví.

K návrhu změny č. 2b ÚP Dolní Dunajovice nebyly podány stanoviska a připomínky vztahující se k oblasti životního prostředí a veřejného zdraví, které by pořizovatel neakceptoval.

## III. HODNOCENÍ KONCEPCE

Vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 2b ÚP Dolní Dunajovice na životní prostředí je zpracováno ve smyslu § 10i zákona a v rozsahu přílohy zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Variantní řešení změny č. 2b ÚP Dolní Dunajovice nebylo navrženo.

### Souhrnná charakteristika vlivů předkládané koncepce

Vyhodnocení SEA se zaměřilo především na plošně nejrozsáhlejší záměr vedený pod dílčí změnou č. 2.14a a 2.14b na severovýchodním okraji zástavby obce. Navrhovaná změna způsobu využití z ploch výroby na plochu pro bydlení je z hlediska potenciálních dopadů příznivější, ale nadále z hlediska záboru ZPF problematická. Z tohoto důvodu byla v rámci prací na SEA hodnocení navržena změna rozsahu plochy z důvodu přesahu zóny havarijního plánování do severní části navrhované plochy, a to i z důvodu snížení záboru ZPF ve II. třídě ochrany.

Na základě prověření ploch ostatních dílčích změn byly dále konkretizovány regulativy pro jednotlivé zastavitelné plochy, pokud by jejich realizace výrazněji kolidovala s obecnými požadavky na ochranu přírodního prostředí. Zejména došlo k upřesnění požadavků a podmínek pro řešení zastavitelných ploch 2.12 a 2.22 ve viničních tratích při severním oblouku ulice Vinařská (SV od bývalé skládky), plochy 2.20b pro technickou infrastrukturu rozcestí SSZ od bývalé skládky a plochy 2.21 u hřiště. Do dalšího projednání návrhu změny tak byl postoupen již vybilancovaný systém rozvojových ploch. Cílem

uvedeného postupu bylo, aby plošný (případně kumulativní) rozsah výhledových zásahů do životního prostředí byl minimalizován.

### **Hodnocení koncepce (územně plánovací dokumentace)**

Návrh změny č. 2b ÚP Dolní Dunajovice byl hodnocen z pohledu vlivů na veřejné zdraví, ovzduší, vodu, půdu, přírodu, krajinu, horninové prostředí a přírodní zdroje, hmotné statky a kulturní dědictví, dědictví architektonické a archeologické, funkční uspořádání území v různé míře velikosti a významnosti. Hodnoceny byly vlivy pozitivní, negativní, krátkodobé, střednědobé, dlouhodobé, trvalé, přechodné, přímé nepřímé, kumulativní a synergické. Hodnocení bylo provedeno v kontextu umístění jednotlivých ploch, ve vazbě na lokalizaci limitů a dalších omezení z hlediska využití území, vyplývajících jednak ze zvláštních předpisů ochrany životního prostředí a veřejného zdraví, jednak z lokalizace obecně i zvláště chráněných zájmů a strategických cílů ochrany životního prostředí stanovených na národní a krajské úrovni.

Z vyhodnocení vazeb změnou navrhovaných ploch vzhledem k cílům ochrany životního prostředí lze konstatovat, že navržené plochy jsou po úpravách provedených v průběhu pořizování návrhu změny ve většině případů v souladu s cíli ochrany životního prostředí. Kladem návrhu změny je, že urbanizace na severovýchodním okraji obce dělí velkou rozvojovou plochu 60-SV vymezenou v platném územním plánu a vymezuje plochy 2.14a a 2.14b pro bydlení, pro které je stanovena etapizace, přičemž konkrétní regulativy vyplynou z navrhované územní studie. Pozitivní vliv bude mít i změna způsobu využití plochy 2.20a z aktuálního vymezení pro FVE na bývalé skládce pro plochy veřejné zeleně. Tím dojde k eliminaci výrazné nežádoucí urbanizace do doposud nezastavěné krajiny po obvodu obce, případně ke zmírnění dopadů realizace navrhovaných ploch.

**V průběhu hodnocení nebyly zpracovatelem vyhodnocení shledány takové významné negativní vlivy, které by realizaci návrhu změny č. 2b ÚP jako celkové koncepce bránily nebo ji výrazně omezovaly. U některých navrhovaných ploch a koridorů jsou doporučeny podmínky pro realizaci, jejichž účelem je minimalizovat či zcela eliminovat negativní vlivy jejich realizace. Vliv návrhu změny ÚP jako celkové koncepce je i při zahrnutí kumulativních vlivů dosavadních aktivit v území akceptovatelný.**

**Vyhodnocení vlivů na životní prostředí „Návrhu změny č. 2b územního plánu Dolní Dunajovice“ uvádí následující opatření pro předcházení snížení nebo kompenzaci zjištěných negativních vlivů pro jednotlivé rozvojové plochy a koridory**

#### **A. Základní opatření**

1. Plochu dílčí změny 2.14a vymezit mimo zónu havarijního plánování. V severní části vymezit v zóně havarijního plánování plochu dílčí změny 2.14b a zařadit ji do druhé etapy.

2. Ostatní zastavitelné plochy a plochy přestavby dle Změny č. 2b ÚP Dolní Dunajovice lze pokládat za **podmíněně akceptovatelné** na základě individuálních regulativů, rozvedených v částech B a C.

#### **B. Konkrétní regulativy pro řešení jednotlivých lokalit**

Uplatnit a dále respektovat následující doporučení a podmínky:

1. Pro zastavitelnou plochu 2.07 – SV uplatnit následující regulativy:

- prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu: bez zástavby

2. Pro zastavitelné plochy 2.14a a 2.14b – SO uplatnit následující regulativy:

- výšková regulace zástavby: dle územní studie s preferencí kombinace 1NP + podkroví a 2NP ve vztahu k pohledové exponovanosti plochy 2.14a a limit 1NP + podkroví pro plochu 2.14b
- intenzita využití pozemků dle územní studie s klesajícím podílem zastavitelnosti od 50 do 30 % k severu do volné krajiny
- orientace zahrad do volné krajiny
- řešit vnější ozelenění lokality podél severní hranice plochy Z14b a východní hranice obou ploch.

3. Pro zastavitelnou plochu 2.19 – SV uplatnit následující regulativy:

- výšková regulace zástavby: zachovat stávající stav
- intenzita využití pozemku max. zachovat stávající stav

4. Pro zastavitelnou plochu 2.20b – T uplatnit následující regulativy:

- výšková regulace zástavby: bez zástavby
- intenzita využití pozemku max. 50% ve východní části plochy
- respektovat vzrostlou zeleň v západní části plochy

5. Pro zastavitelnou plochu 2.22 – SV uplatnit následující regulativy:
  - výšková regulace zástavby: max. 2 NP, v případě výrobních a skladových objektů výška římsy ve stabilizované ploše max. 5 m
  - intenzita využití pozemku max. 50%
  - objekty umístit do východní, níže položené části plochy do blízkosti cesty
6. Pro zastavitelnou plochu 2.24 – SV uplatnit následující regulativy:
  - výšková regulace zástavby: max. 2 NP
  - intenzita využití pozemku max. 50%
7. Pro zastavitelnou plochu 2.25 – SV uplatnit následující regulativy:
  - výšková regulace zástavby: max. 2 NP
  - intenzita využití pozemku max. 60%
8. Pro plochu přestavby 2.01 – SO uplatnit následující regulativy:
  - výšková regulace zástavby: max. 2 NP + podkroví, respektovat charakter stávající zástavby
  - intenzita využití pozemku max. 50%
  - respektovat plochu s vzrostlou zelení v JV části plochy
9. Pro plochu přestavby 2.03 – OK uplatnit následující regulativy:
  - výšková regulace zástavby: max. 2 NP + podkroví, respektovat charakter stávající zástavby
  - intenzita využití pozemku max. 60%
10. Pro plochu přestavby 2.04 – SV uplatnit následující regulativy:
  - výšková regulace zástavby: max. 2 NP, v případě výrobních a skladových objektů výška římsy ve stabilizované ploše max. 5 m
  - intenzita využití pozemku max. 65%
  - respektovat plochy s vzrostlou zelení podél západní hranice plochy
11. Pro plochu přestavby 2.06 – SO uplatnit následující regulativy:
  - výšková regulace zástavby: max. 2 NP + podkroví,
  - intenzita využití pozemku max. 50%
12. Pro plochu přestavby 2.08 – SO uplatnit následující regulativy:
  - výšková regulace zástavby: max. 1 NP + podkroví
  - intenzita využití pozemku max. 50%
13. Pro plochu přestavby 2.21 – SO uplatnit následující regulativy:
  - výšková regulace zástavby: max. 2 NP + podkroví
  - intenzita využití pozemku max. 50%
14. Pro plochu přestavby 2.23 – OV uplatnit následující regulativy:
  - výšková regulace zástavby: max. 2 NP + podkroví
  - intenzita využití pozemku: respektovat stávající stav

### C. Podpůrná a ostatní opatření:

1. Pro soubor zastavitelných ploch 2.14a a 2.14b v SV části obce i po redukcii prověřit vnitřní uspořádání plochy včetně výškové regulace (kombinace 1NP + podkroví, 2NP), intenzity využití pozemku (klesající směrem k severu do volné krajiny), umístění ploch zeleně, odtokové poměry územní studií.

#### **2. Návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách z hlediska prevence, eliminace či minimalizace negativních vlivů na životní prostředí:**

Z hlediska konkrétních požadavků na ochranu veřejného zdraví, ovzduší, vod, přírody a krajiny uplatnit následující doporučení a podmínky:

1. Podmínkou pro realizaci zastavitelných ploch 2.14a a 2.14b – SO je provedení vnějšího ozelenění lokality podél severní hranice plochy Z2.14b a východní hranice obou ploch, včetně zachování větrolamu u východní hranice. Zastavění plochy 2.14b je dále podmíněno 75 % zastavěním plochy 2.14a.

2. Podmínkou pro realizaci zastavitelné plochy 2.20b –T je ochrana porostu v západní části lokality a provedení dendrologického průzkumu s cílem ochránit perspektivní a druhově hodnotné jedince dřevin.

3. Podmínkou pro realizaci zastavitelné plochy 2.22 –SV je ochrana vzrostlého ořešáku a porostů podél západní hranice plochy a provedení vnějšího ozelenění podél severní a jižní hranice plochy.

4. Podmínkou pro realizaci zastavitelné plochy 2.24 – SV je provedení vnějšího ozelenění podél severní hranice plochy.
5. Podmínkou pro realizaci zastavitelné plochy 2.25 – SV je provedení vnějšího ozelenění podél severní a západní hranice plochy.
6. Podmínkou realizace plochy přestavby 2.01 – SO je ochrana borovic v JV části plochy a ochrana vzrostlých lip.
7. Podmínkou realizace plochy přestavby 2.04 – SV je ochrana porostů podél západní hranice plochy. Na plochách, které jsou lokalizovány v území s archeologickými nálezy, důsledně zajistit a řešit jejich ochranu.
8. Na plochách, které jsou lokalizovány v území s archeologickými nálezy, důsledně zajistit a řešit jejich ochranu.

**Vyhodnocení vlivů na životní prostředí „Návrhu změny č. 2b územního plánu Dolní Dunajovice“ uvádí následující monitorovací ukazatele:**

| OBLAST                          | INDIKÁTOR  |
|---------------------------------|--|
| KRAJINA - VYUŽITÍ ÚZEMÍ         | zastavěná plocha (podíl zastavěné/nezastavěné plochy)                          |
| KRAJINA – VEŘEJNÁ ZELENĚ        | realizovaná zeleň<br>podíl ploch pro zeleň v rámci rozvojových ploch           |
| VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ A JAKOST VOD | podíl obyvatel (domů) připojených na kanalizaci a ČOV                          |
| BIODIVERZITA                    | realizované skladebné části ÚSES   |
| PŮDA A HORNINOVÉ PROSTŘEDÍ      | zábory ZPF a PUPFL<br>Zábory ZPF s přihlédnutím k záborům nejkvalitnějších půd |

#### Stanovisko příslušného úřadu k vyhodnocení koncepce (územně plánovací dokumentace)

Na základě návrhu změny č. 2b územního plánu Dolní Dunajovice, vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 2b územního plánu Dolní Dunajovice na životní prostředí, vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj, posouzení vyjádření dotčených orgánů a organizací a po veřejném projednání Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí jako příslušný orgán podle § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů vydává ve smyslu § 10g a § 10i zákona

#### **SOUHLASNÉ STANOVISKO**

k návrhu změny č. 2b územního plánu Dolní Dunajovice,  
a stanoví následující požadavky, kterými bude zároveň zajištěn minimální možný dopad realizace změny č. 2b územního plánu Dolní Dunajovice na životní prostředí a veřejné zdraví:

#### Základní opatření:

1. Plocha dílčí změny 2.14a bude vymezena mimo zónu havarijního plánování. V severní části plochy bude vymezena (v zóně havarijního plánování) plocha dílčí změny 2.14b, která bude zařazena do druhé etapy.
2. Pro soubor zastavitelných ploch 2.14a a 2.14b v SV části obce (i po redukci) bude prověřeno vnitřní uspořádání plochy včetně výškové regulace, intenzity využití pozemku (klesající směrem k severu do volné krajiny), umístění ploch zeleně a odtokové poměry územní studií.
3. Pro zastavitelné plochy 2.14a a 2.14b – SO budou uplatněny následující regulativy:
  - výšková regulace zástavby: dle územní studie s preferencí kombinace 1NP + podkroví a 2NP ve vztahu k pohledové exponovanosti plochy 2.14a a limit 1NP + podkroví pro plochu 2.14b
  - intenzita využití pozemků dle územní studie s klesajícím podílem zastavitelnosti od 50 do 30 % k severu do volné krajiny
  - orientace zahrad do volné krajiny
  - řešit vnější ozelenění lokality podél severní hranice plochy Z14b a východní hranice obou ploch.
4. Pro zastavitelnou plochu 2.07 – SV budou uplatněny následující regulativy:

- prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu: realizovaná zástavba nebude mít negativní vliv na krajinný ráz
5. Pro zastavitelnou plochu 2.19 – SV budou uplatněny následující regulativy:
    - výšková regulace zástavby: zachovat stávající stav
    - intenzita využití pozemku max. zachovat stávající stav
  6. Pro zastavitelnou plochu 2.20b – T budou uplatněny následující regulativy:
    - výšková regulace zástavby: bez zástavby
    - intenzita využití pozemku max. 50 % ve východní části plochy
    - respektovat vzrostlou zeleň v západní části plochy
  7. Pro zastavitelnou plochu 2.22 – SV budou uplatněny následující regulativy:
    - výšková regulace zástavby: max. 2 NP, v případě výrobních a skladových objektů výška římsy ve stabilizované ploše max. 5 m
    - intenzita využití pozemku max. 50 %
    - objekty umístit do východní, níže položené části plochy do blízkosti cesty
  8. Pro zastavitelnou plochu 2.24 – SV budou uplatněny následující regulativy:
    - výšková regulace zástavby: max. 2 NP
    - intenzita využití pozemku max. 50%
  9. Pro zastavitelnou plochu 2.25 – SV budou uplatněny následující regulativy:
    - výšková regulace zástavby: max. 2 NP
    - intenzita využití pozemku max. 60%
  10. Pro plochu přestavby 2.01– SO budou uplatněny následující regulativy:
    - výšková regulace zástavby: max. 2 NP +podkroví, respektovat charakter stávající zástavby
    - intenzita využití pozemku max. 50%
    - respektovat plochu s vzrostlou zelení v JV části plochy
  11. Pro plochu přestavby 2.03 – OK budou uplatněny následující regulativy:
    - výšková regulace zástavby: max. 2 NP + podkroví, respektovat charakter stávající zástavby
    - intenzita využití pozemku max. 60%
  12. Pro plochu přestavby 2.04 – SV budou uplatněny následující regulativy:
    - výšková regulace zástavby: max. 2 NP, v případě výrobních a skladových objektů výška římsy ve stabilizované ploše max. 5 m
    - intenzita využití pozemku max. 65%
    - respektovat plochy s vzrostlou zelení podél západní hranice plochy
  13. Pro plochu přestavby 2.06 – SO budou uplatněny následující regulativy:
    - výšková regulace zástavby: max. 2 NP + podkroví,
    - intenzita využití pozemku max. 50%
  14. Pro plochu přestavby 2.08 – SO budou uplatněny následující regulativy:
    - výšková regulace zástavby: max. 1 NP + podkroví
    - intenzita využití pozemku max. 50%
  15. Pro plochu přestavby 2.21 – SO budou uplatněny následující regulativy:
    - výšková regulace zástavby: max. 2 NP + podkroví
    - intenzita využití pozemku max. 50%
  16. Pro plochu přestavby 2.23 – OV budou uplatněny následující regulativy:
    - výšková regulace zástavby: max. 2 NP + podkroví
    - intenzita využití pozemku: respektovat stávající stav

#### Podpůrná a ostatní opatření:

Návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách z hlediska prevence, eliminace či minimalizace negativních vlivů na životní prostředí:

Z hlediska konkrétních požadavků na ochranu veřejného zdraví, ovzduší, vod, přírody a krajiny uplatnit následující doporučení a podmínky:

17. Podmínkou pro realizaci zastavitelných ploch 2.14a a 2.14b – SO je provedení vnějšího ozelenění lokality podél severní hranice plochy Z2.14b a východní hranice obou ploch, včetně zachování větrolamu u východní hranice. Zastavění plochy 2.14b je dále podmíněno 75% zastavěním plochy 2.14a.

18. Podmínkou pro realizaci zastavitelné plochy 2.20b –T je ochrana porostu v západní části lokality a provedení dendrologického průzkumu s cílem ochránit perspektivní a druhově hodnotné jedince dřevin.
19. Podmínkou pro realizaci zastavitelné plochy 2.22 –SV je ochrana vzrostlého ořešáku a porostů podél západní hranice plochy a provedení vnějšího ozelenění podél severní a jižní hranice plochy.
20. Podmínkou pro realizaci zastavitelné plochy 2.24 – SV je provedení vnějšího ozelenění podél severní hranice plochy.
21. Podmínkou pro realizaci zastavitelné plochy 2.25 – SV je provedení vnějšího ozelenění podél severní a západní hranice plochy.
22. Podmínkou realizace plochy přestavby 2.01 – SO je ochrana borovic v JV části plochy a ochrana vzrostlých lip.
23. Podmínkou realizace plochy přestavby 2.04 – SV je ochrana porostů podél západní hranice plochy.

#### Odůvodnění:

Z procesu vyhodnocení vlivů předložené změny územně plánovací dokumentace na jednotlivé složky životního prostředí vyplývá, že v návrhu změny č. 2b územního plánu Dolní Dunajovice nejsou navrhovány plochy, které by měly významně negativní vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví. Návrh změny č. 2b územního plánu Dolní Dunajovice nevyvolá závažné střety s ochranou životního prostředí a veřejného zdraví. Pozitivní vliv na životní prostředí představuje změna způsobu využití plochy 2.20a z aktuálního vymezení pro FVE na bývalé skládce na plochu veřejné zeleně.

Jednotlivé návrhové plochy vymezené návrhem změny územního plánu byly podrobeny hodnocení možných vlivů na složky životního prostředí, hmotné statky, obyvatelstvo a lidské zdraví. Z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí a lidské zdraví je třeba respektovat podmínky regulace jednotlivých ploch stanovené v návrhu změny územního plánu a požadavcích tohoto SEA stanoviska.

S ohledem na závěry SEA vyhodnocení tak lze konstatovat, že návrh změny č. 2b územního plánu Dolní Dunajovice za dodržení výše uvedených požadavků a regulativů navržených změnou územního plánu jako celek nevyvolá závažné střety s ochranou životního prostředí a veřejného zdraví a lze jej proto považovat z hlediska vlivu na životní prostředí a veřejné zdraví za akceptovatelný.

Je nezbytné zdůraznit, že územní plán vymezuje plochy, nikoliv konkrétní způsob realizace, provozní podmínky apod. Podrobnější hodnocení vlivů konkrétní realizace záměrů na vymezených plochách bude – pokud to bude vyplývat z požadavků zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí – provedeno pro jednotlivé záměry v rámci zjišťovacího řízení.

Mimo rámec tohoto stanoviska OŽP doporučuje, aby návrh změny č. 2b územního plánu Dolní Dunajovice obsahoval monitorovací ukazatele pro sledování vlivů územně plánovací dokumentace na životní prostředí, rámcově vycházející ze SEA vyhodnocení. Tyto ukazatele budou u postupného zastavování území řešené změny územního plánu průběžně konfrontovány se stavem složek životního prostředí v území a budou vyhodnoceny v rámci zprávy o uplatňování územního plánu.

| OBLAST                          | INDIKÁTOR  |
|---------------------------------|--|
| KRAJINA - VYUŽITÍ ÚZEMÍ         | zastavěná plocha (podíl zastavěné/nezastavěné plochy)                          |
| KRAJINA – VEŘEJNÁ ZELEŇ         | realizovaná zeleň<br>podíl ploch pro zeleň v rámci rozvojových ploch           |
| VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ A JAKOST VOD | podíl obyvatel (domů) připojených na kanalizaci a ČOV                          |
| BIODIVERZITA                    | realizované skladebné části ÚSES   |
| PŮDA A HORNINOVÉ PROSTŘEDÍ      | zábory ZPF a PUPFL<br>Zábory ZPF s přihlédnutím k záborům nejkvalitnějších půd |

Zohlednění tohoto stanoviska ve změně územního plánu je třeba řádně okomentovat v jeho odůvodnění v souladu s § 53 odst. 5 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Současně tato část odůvodnění musí naplnit požadavky kladené na tzv. prohlášení předkladatele koncepce ve smyslu § 10g odst. 5 zákona.

Obec Dolní Dunajovice žádáme ve smyslu § 16 odst. 2 zákona o vyvěšení informace o tomto stanovisku na úřední desce. Doba vyvěšení je nejméně 15 dnů. Zároveň žádáme v souladu s § 16 odst. 2 citovaného

zákona o zaslání písemného vyrozumění o dni vyvěšení informace o tomto stanovisku na úřední desce v nejkratším možném termínu.

#### **Poučení:**

Stanovisko vydané podle § 10g a § 10i zákona č. 100/2001 Sb. není rozhodnutím podle správního řádu a nelze se proti němu odvolat. Toto stanovisko nenahrazuje vyjádření dotčených orgánů státní správy ani příslušná povolení podle zvláštních předpisů.

### **8. SDĚLENÍ JAK BYLO STANOVISKO DLE § 50 ODSŤ. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY**

Stanovisko ze dne 29. 11.2023 bylo respektováno v plném rozsahu. Byly zohledněny všechny požadavky a podmínky vyplývající ze stanoviska ke koncepci. Změna č. 2b nebyla zpracována ve variantách.

Změna č. 2b byla včetně SEA hodnocení projednána na veřejném projednání změny v Dolních Dunajovicích.

Pro zajištění opatření pro zajištění sledování a rozboru vlivů koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví jsou v kap. 6.3. NÁVRH UKAZATELŮ PRO SLEDOVÁNÍ VLIVU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ navrženy monitorovací ukazatele.

### **9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY**

#### **9.1. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE**

Koncepce rozvoje obce je dána platným územním plánem a změnou č. 2 se nemění.

Pro vypracování změny č. 2b ÚP Dolní Dunajovice byly pořizovatelkou předány podklady „Změna č. 2 územního plánu Dolní Dunajovice – zpracování návrhu“, o němž rozhodlo Zastupitelstvo obce. Vzhledem k tomu, že pro řešení změny není třeba řešit varianty bude použito zkráceného postupu pořizování změny.

Dokumentace změny č. 2b ÚP prověřila obsah Změny č. 2 ÚP Dolní Dunajovice.

Změnou č. 2b ÚP Dolní Dunajovice je aktualizováno zastavěné území v souladu s § 58 odst. 3 stavebního zákona; doplněny jsou plochy zastavěného území v souladu s údaji KN.

Odůvodnění změn

Změnou č. 2.07 se mění plochy smíšené nezastavěného území (SM) u vinného sklepa (pozemek parc. č. 5965/1) na plochu smíšenou výrobní (SV), rozšíření na celý podsklepený pozemek, bez zástavby nadzemním objektem, s ohledem na terénní konfiguraci je plocha využitelná pro podzemní stavbu rozšířením sklepní části.

Změnou č. 2.09 se upravují podmínky pro plochy smíšené nezastavěného území SM (kap. 6.1.17). V podmíněně přípustném využití je doplněn v odrážce „*nezbytně nutné pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, myslivost (např. včelíny, seníky*“ text „*nebo stavby pro chov drobného ptactva, které budou umístěny do vzdálenosti větší než 50 m od objektu hygienické ochrany*“ pro poz. parc. č. 5448/3, 5448/2. Pozemky se nacházející v zóně havarijního plánování i v bezpečnostním pásmu provozních sond.

Změnou č. 2.12 se mění plochy smíšené nezastavěného území (SM) (pozemek parc. č. 5809) na plochy smíšené nezastavěného území rekreační nepobytové (SMr), plochu pro letní posezení s ohništěm u souboru vinných sklepů pro malovýrobu.

Změnou č. 2.14a se mění využití části plochy smíšené výrobní (60-SV dle ÚP) na plochy smíšené obytné (SO), 1 etapa. Plocha byla v zadání uvedena jako plocha pro bydlení. Během prací na SEA hodnocení byla po dohodě zpracovatele s určeným zastupitelem změněna na plochy smíšené obytné (SO), z důvodu ochrany panoramatu obce v dálkových pohledech.

Změnou č. 2.14b se mění využití části plochy smíšené výrobní (60-SV dle ÚP) na plochy smíšené obytné (SO), 2 etapa. Plocha byla v zadání uvedena jako plocha pro bydlení. Během prací na SEA hodnocení byla po dohodě zpracovatele s určeným zastupitelem změněna na plochy smíšené obytné (SO), z důvodu ochrany panoramatu obce v dálkových pohledech.



Změnou č. 2.19 se mění plochy zemědělské půdy (P) (pozemek parc. č. 6215) na stabilizovanou plochu smíšenou výrobní (SV), plochy stávajícího zemního vinného sklepa.

Změnou č. 2.20a se mění návrhová plocha výroby a skladování, určená pro fotovoltaické elektrárny (58-V-FVE dle ÚP) na plochy krajinné zeleně (K) k posílení přírodních funkcí krajiny. Ruší se vymezené zastavitelné území.

Změnou č. 2.20b se mění návrhová plocha výroby a skladování, určená pro fotovoltaické elektrárny (58-V-FVE dle ÚP), pozemku parc. č. 5790/3 na plochy technické infrastruktury (T).

Změnou č. 2.22 se mění plochy smíšené nezastavěného území (SM) (pozemek parc. č. 5804) na plochy smíšené výrobní (SV) pro realizaci areálu vinařství.

Změnou č. 2.24 se mění plochy orné půdy (P) (pozemek parc. č. 5290/20) na plochy smíšené výrobní (SV).

Změnou č. 2.25 se mění plochy orné půdy (P) (pozemek parc. č. 5564) na plochy smíšené výrobní (SV).  
**ODŮVODNĚNÍ Ploch přestavby**

Změnou č. 2.01 se mění plochy smíšené výrobní (SV) (pozemek parc. č. 414, 409, 7680/3) na plochy smíšené obytné (SO) za účelem rekonstrukce areálu vinařství na pension.

Změnou č. 2.03 se mění plochy smíšené výrobní (SV) areálu se stabilizovanou čerpací stanicí pohonných hmot s prodejem doplňkového sortimentu a občerstvením (jižní část pozemek parc. č. 9647, st. p. 743/2) na plochy dopravního vybavení (DV); severní část pozemek parc. č. 9647, parc. č. st.861 na plochy obchodního vybavení (OK) (motorestu, restaurace, kavárny, wellness, služeb pro turismus a bydlení).

Změnou č. 2.04 se mění část návrhové plochy výroby a skladování (V-FVE), určená pro fotovoltaické elektrárny (58-V-FVE dle ÚP, ukončená skládka odpadů, pozemek parc. č. 5779) na plochy smíšené výrobní (SV) za účelem stavby vinného sklepa.

Změnou č. 2.06 se mění plochy obchodního vybavení (OK) (pozemek parc. č. 5604) na plochy smíšené obytné (SO) pro výstavbu RD.

Změnou č. 2.08 se mění plochy veřejného prostranství (U) (pozemek parc. č. 9941/4) na stabilizované plochy smíšené obytné (SO), z důvodu dořešení vlastnických vztahů.

Změnou č. 2.13 se mění stabilizované plochy veřejného prostranství (U) (pozemek parc. č. 7674/132 a 7674/133) na stabilizované plochy smíšené obytné (SO), z důvodu dořešení vlastnických vztahů.

Změnou č. 2.21 se mění část ploch sportu (A) ve sportovním areálu na plochy smíšené obytné (SO) v souladu s připravenými záměry úprav sportovního areálu obce.

Změnou č. 2.23 se mění stabilizované plochy smíšené výrobní (SV) (pozemek parc. č. 9967 a st.687/1) na stabilizované plochy veřejného občanského vybavení (OV) pro účely obce.

### **9.1.1 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ POŘADÍ ZMĚN V ZEMÍ**

Změna č.2b stanovuje pořadí změn v území (etapizaci) pro lokality 2.14a a 2.14b. Lokalita 2.14a je zařazena do I. etapy a lokalita 2.14b do II. etapy výstavby. Důvodem stanoveného pořadí změn je potřeba zajištění postupného rozvoje zastavěného území a předcházení nežádoucího rozvoje zástavby bez vazby na zastavěné území, které by v případě upřednostnění zástavby v lokalitě 2.14b hrozilo. Z tohoto důvodu je výstavba v lokalitě 2.14b podmíněna realizací 75% zástavby v ploše 2.14a. Další podmínkou zástavby v lokalitě 2.14b je stanovení podmínek vymezené zóny havarijního plánování, která byla zřízena z důvodu existence podzemních zásobníků plynu a lokalita 2.14b se zcela v této zóně nachází. Dosud pro ni nejsou příslušným orgánem stanoveny podrobnější podmínky využití.

Pro ostatní plochy řešené změnou č. 2b není pořadí změn stanoveno.

### **9.2. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

Koncepce dopravní infrastruktury v řešeném území se nemění. Navržené řešení nemá dopad na plochy pro dopravu a veřejná prostranství, dopravní zátěž se nemění.

### **9.3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

U změny č. 2 se koncepce technické infrastruktury nemění.

Technická infrastruktura byla aktualizována dle platných podkladů ÚAP.

#### **9.3.1. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU**

Nemění se.

### **9.3.2. ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD**

Nemění se.

### **9.3.3. VODNÍ TOKY A NÁDRŽE**

Nemění se.

### **9.3.4. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

Nemění se.

Aktualizovány byly trasy nadzemních a podzemních vedení vn dle ÚAP.

### **9.3.5. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM**

Nemění se.

### **9.3.6. ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM**

Nemění se.

### **9.3.7. SPOJE, TELEKOMUNIKACE**

Nemění se.

### **9.3.8. OCHRANNÁ PÁSMA**

#### **OCHRANNÁ PÁSMA DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

Ochranné pásmo silniční je dáno zákonem č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, v platném znění, § 30 a činí (mimo zastavěné území). Silničním ochranným pásmem se pro účely tohoto zákona rozumí prostor ohraničený svislými plochami vedenými do výšky 50 m a ve vzdálenosti:

- silniční ochranné pásmo silnice II. a III. třídy  
15 m od osy vozovky nebo osy přilehlého jízdního pásu

#### **OCHRANNÁ PÁSMA VODOVODŮ**

Podle zákona č. 274/2001Sb, v platném znění, jsou stanovena ochranná pásma vodovodů takto:

- ochranné pásmo vodovodních řadů do průměru 500 mm 1,5 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí
- ochranné pásmo vodovodních řadů nad průměr 500 mm 2,5 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí
- u vodovodních řadů o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, s vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m

#### **OCHRANNÁ PÁSMA VODNÍCH TOKŮ**

v souladu s Vodním zákonem mohou správci vodních toků při výkonu správy vodního toku, pokud je to nezbytně nutné a po předchozím projednání s vlastníky pozemků užívat pozemků sousedících s korytem vodního toku, a to

- u významných vodních toků nejvýše v šířce do 8 m od břehové čáry
- u drobných vodních toků nejvýše v šířce do 6 m od břehové čáry

#### **OCHRANNÁ PÁSMA KANALIZACÍ**

Podle zákona č. 274/2001 Sb, v platném znění, jsou stanovena ochranná pásma kanalizace takto:

- ochranné pásmo kanalizačních stok do průměru 500 mm 1,5 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí
- ochranné pásmo kanalizačních stok nad průměr 500 mm 2,5 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí
- u kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, s vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m

#### **OCHRANNÁ PÁSMA VEDENÍ ELEKTRICKÉ ENERGIE**

| OCHRANNÁ PÁSMA  |  |               |                   |
|---|--|---------------|-------------------|
| Druh zařízení   | ochranné pásmo [m] pro vedení realizované: |               |                   |
|   | *do<br>31.12.1994                          | **od 1.1.1995 | ***od<br>1.1.2001 |
| Nadzemní vedení   |  |               |                   |
| napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně:  |  |               |                   |
| bez izolace   | 10   | 7             | 7                 |
| s izolací základní  | -  | -             | 2                 |
| závěsná kabelová  | -  | -             | 1                 |
| napětí nad 35 kV a do 110 kV včetně   | 15   | 12            | 12                |
| napětí nad 110 kV a do 220 kV včetně  | 20   | 15            | 15                |
| napětí nad 220 kV a do 400 kV včetně  | 25   | 20            | 20                |
| napětí nad 400 kV   |  | 30            | 30                |
| Podzemní vedení   |  |               |                   |
| napětí do 110 kV včetně   | -  | 1             | 1                 |
| napětí nad 110 kV   | -  | 1             | 3                 |
| Elektrické stanice s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí |  |               |                   |
| stožárové   | 10   | 7             | 7                 |
| kompaktní a zděné   | 30   | 20            | 2                 |
| vestavěné   | 30   | 20            | 1                 |

\* podle vládního nařízení č. 80/1957

\*\* podle zákona 222/1994 Sb.

\*\*\* podle zákona 458/2000 Sb.

#### OCHRANNÁ PÁSMA PLYNOVODŮ

| Druh plynového zařízení  | ochranné pásmo [m] |
|--|--------------------|
| plynovody a přípojky v zastavěném území obce (na obě strany od půdorysu) | 1                  |
| ostatní plynovody a přípojky (na obě strany od půdorysu)                 | 4                  |
| technologické objekty  | 4                  |

#### Bezpečnostní pásma PLYNOVODŮ

| Druh plynového zařízení              | bezpečnostní pásmo [m] |
|--------------------------------------|------------------------|
| VTL plynovody nad 40 barů nad DN 500 | 200                    |
| VTL plynovody do 40 barů do DN 250   | 20                     |
| VTL plynovody do 40 barů do DN 100   | 15                     |
| VTL regulační stanice                | 10                     |

#### OCHRANNÁ PÁSMA TELEKOMUNIKAČNÍHO VEDENÍ

- 1,5 m na obě strany od půdorysu
- ochranné pásmo radioreléového paprsku

#### OCHRANNÉ PÁSMA LESA

- plochy do vzdálenosti 50 m od okraje lesa – zákon č. 289/1995 Sb., v platném znění

#### 9.4. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, OCHRANY PŘÍRODY A ÚSES

Nemění se.

#### 9.5. OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Nemění se.

#### 9.6. PROSTUPNOST KRAJINY

Nemění se.

#### 9.7. ODŮVODNĚNÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Nemění se.

#### 9.8. OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT ÚZEMÍ

Nemění se.

#### 9.9. NEROSTNÉ SUROVINY, LOŽISKA VÝHRADNÍ, NEVÝHRADNÍ

Je třeba důsledně postupovat podle § 18 a § 19 horního zákona.

#### 9.10. OCHRANA CIVILIZAČNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT ÚZEMÍ

Nemění se.

#### 9.11. SOULAD S POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Nemění se.

### **10. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

Zastavěné území je využito účelně, nevyskytují se zásadní nedostatky v urbanistické struktuře. Změnou č. 2b ÚP Dolní Dunajovice jsou navrženy ve značné míře plochy pro přestavbu, případně jsou navrženy změny rušeny.

### **11. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ**

Návrh urbanistické koncepce neovlivňuje přímo navazující (sousedící) území. Proto není součástí dokumentace výkres širších vztahů.

V řešeném území jsou respektovány nadřazené sítě veřejné technické infrastruktury a potřebné koridory pro navržený rozvoj.

Koordinace záměrů ZÚR jsou vyhodnoceny v kap 2.2 Soulad změny č. 2b ÚP Dolní Dunajovice s územně plánovací dokumentace vydané krajem.

### **12. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ NEBO VYHODNOCENÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU**

Změna č. 2b ÚP Dolní Dunajovice je zpracována dle požadovaného obsahu, schváleného zastupitelstvem obce dne 21. 4. 2021, které je součástí Zprávy o uplatňování územního plánu.

Aktualizovány a zohledněny jsou republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje pro řešení územního plánu Dolní Dunajovice v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5.

Proveřen byl soulad se ZÚR JMK ve znění Aktualizací č. 1 a 2, jež v řešeném území vymezují prvky ÚSES - regionální biocentrum RBC 31 (Dunajovické vrchy) a nadregionální biokoridory K 161N, K 161V, K JM04T, včetně priorit územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje.

Proveřen byl soulad s Územně analytickými podklady Jihomoravského kraje i ORP Mikulov. Platný územní plán a jeho změna č. 2b nástroji územního plánování podporují:

- opatření snižující erozní ohrožení (zatravňování, zalesňování apod.).

- minimalizaci případných střetů záměrů s limity území, posoudily reálnost záměrů na provedení změn v území v souvislosti s limity využití území a se stávajícím využitím území
- ekologické hospodaření na zemědělské půdě
- zadržení vody v krajině, hospodaření s dešťovou vodou v krajině vsakováním do půdy; zavlažovací systémy jsou v provozu
- zlepšení vodohospodářské infrastruktury včetně protipovodňových opatření
- možnost zlepšení dopravní a technické infrastruktury
- využívání zemědělské půdy minimalizující negativní dopady na vodní režim v krajině
- minimalizaci ohrožení území sesuvy
- sanaci starých ekologických zátěží
- minimalizaci vodní a větrné eroze
- realizaci rozvojových záměrů infrastruktury
- zaměstnanost mimo centrální část kraje, zlepšení dopravní a technické infrastruktury v postižených oblastech.

Dále řeší chybějící návaznost chybějící návaznost ÚSES, vymezují zastavitelné plochy pro podnikání dle požadavku obce i občanů, nástroji územního plánování vytváří podmínky pro ochranu proti ohrožení území povodněmi.

Řeší střety rozvojových záměrů s limity (zóna havarijního plánování, ochranná a bezpečnostní pásma PZP plynu).

Rozvojové záměry vyvolávají potřebu záboru ZPF I. a II. třídy ochrany které v řešeném území dominují. Navržené řešení aktualizuje zastavěné území v souladu s § 58 odst. 3 stavebního zákona.

Bylo prověřeno řešení dopravní a technické infrastruktury v zastavitelných plochách včetně vymezení ploch veřejného prostranství a vymezení veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury, včetně řešení dopravy v klidu, revize vymezení ploch veřejného prostranství, skutečné hranice a možnosti využitelnosti ploch veřejného prostranství na úrovni územního plánu. S ohledem na stále se stupňující požadavky na parkování je nutno dopravu v klidu (odstavování a parkování vozidel) pro nově navrhovanou zástavbu řešit na pozemcích stavebníka, případně navýšením kapacit ve stabilizovaných plochách. Stupeň motorizace je stanoven na 1 : 2,5.

Pro lokality 29-SO a 1.12 je vymezen koridor veřejného prostranství 12-U o dostatečné šíři. Obdobně pro lokalitu 46-SO je vymezen koridor 1.11a-U.

Stanovení koeficientu zastavění ploch pro jednotlivé dílčí plochy změn je řešeno ve spolupráci se zpracovatelem SEA hodnocení individuálně pro jednotlivé dílčí změny.

Navržené řešení zohledňuje požadavky dotčených orgánů:

#### **12.1 SE SCHVÁLENÝM VÝBĚREM NEJVHODNĚJŠÍ VARIANTY A PODMÍNKAMI K JEJÍ ÚPRAVĚ V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 51 ODS. 2 SZ**

Návrh obsahu Změny č. 2b ÚP Dolní Dunajovice neobsahoval varianty řešení.

#### **12.2 S POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚP V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 51 ODS. 3 SZ**

Dle tohoto odstavce nebylo postupováno.

#### **12.3 S POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ÚP V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 54 ODS. 3 SZ**

Dle tohoto odstavce nebylo postupováno.

#### **12.4 S ROZHODNUTÍM O POŘÍZENÍ ÚP NEBO JEHO ZMĚNY A O JEJÍM OBSAHU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 55 ODS. 3 SZ.**

Dle tohoto odstavce nebylo postupováno.

### **13. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 SZ), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ**

Změnou č. 2b ÚP Dolní Dunajovice nejsou navrženy záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR.

## 14. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

### 14.1. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Použitá metodika

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond je provedeno ve smyslu zákona č. 334/1992 Sb., vyhlášky č. 271 /2019 Sb. a přílohy k vyhlášce – tabulky č.2 této vyhlášky. Přiřazení jednotlivých tříd ochrany kódům BPEJ respektuje vyhlášku č. 48/2011 Sb, v platném znění.

Při vyhodnocení jednotlivých lokalit byla použita aktuální katastrální mapa. Kvalita zemědělské půdy byla určena dle podkladu BPEJ poskytnutých z územně analytických podkladů ORP Mikulov.

Bonitované půdně ekologické jednotky

Výchozím podkladem pro ochranu zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky. Zemědělské půdy s vysokou úrovní ochrany (I. a II. třída) jsou v území zastoupeny v nadprůměrné ploše, rovnoměrně po celém správním území obce.

Odůvodnění záboru ZPF

Změna č. 2 řeší široký okruh dílčích změn, které zahrnují aktualizaci ploch po již realizovaných záměrech, zohledňuje úpravu funkčního vymezení ploch a jejich vzájemné dispozice a zohledňuje nové požadavky na vymezení zastavitelných ploch, které vycházejí jednak z nutnosti zajistit dostatečné plochy pro územní rozvoj po využití a zastavění některých ploch, nebo reagují na individuální požadavky na rozšíření zastavitelného území.

V následující tabulce (tab.1) je uveden popis všech dílčích změn, a to včetně identifikace dotčených ploch a stručně je popsán předmět dílčí změny. Součástí tabulky je i stručné vyhodnocení dopadu dílčí změny do zemědělského půdního fondu. Dílčí změny, které např. aktualizují využití území po zastavění (zkonzumování) části zastavitelných ploch nebo upravují vzájemnou dispozici ploch bez navýšení dopadu ZPF a bez změny funkce nejsou vyhodnoceny jako zábor ZPF. Pro přehlednost jsou uvedeny i ty dílčí změny, které zjevně se zábořem ZPF nesouvisí, jako aktualizace limitů v území, opravy v textu apod.

Přehled všech ploch zařazených do záboru ZPF je pak součástí tabulky na konci kapitoly, kde jsou uvedeny veškeré údaje v souladu s vyhláškou č. 271/2019 Sb.

Tab. 1. Stručný přehled dílčích změn s dopadem do ZPF – stručná charakteristika dopadu do ZPF:

| PŘEHLED DÍLČÍCH ZMĚN |   |  |   |
|----------------------|---|--|---|
|                      |   | dopad do ZPF                                 | dopad do PUPFL  |
| Z2.01                | Změna využití pozemků parc. č. 414, 409, 7680/3 v územním plánu vedených jako plochy smíšené výrobní (SV) na plochy smíšené obytné (SO) za účelem rekonstrukce areálu vinařství na pension                  | NE<br>zastavěné území<br>(nezemědělská půda) | NE<br>stabilizovaná<br>plocha mimo<br>PUPFL<br>a vzdálenost 50<br>m od okraj lesa |
| Z2.03                | Změna využití pozemků st.p. 473/2, 861, parc. č. 9647 v územním plánu vedených jako plochy smíšené výrobní (SV) na stabilizované plochy dopravního vybavení (DV) a návrhové plochy obchodního vybavení (OK) | NE<br>zastavěné území<br>(nezemědělská půda) | NE<br>stabilizovaná<br>plocha mimo<br>PUPFL<br>a vzdálenost 50<br>m od okraj lesa |
| Z2.04                | Změna využití části návrhové plochy, pozemku parc. č. 5779 v územním plánu vedených jako plochy výroby a skladování – V-FVE, určená pro fotovoltaické elektrárny (58-V-FVE dle ÚP, ukončená skládka         | NE<br>zastavěné území<br>(nezemědělská půda) | NE<br>stabilizovaná<br>plocha mimo<br>PUPFL<br>a vzdálenost 50<br>m od okraj lesa |

| PŘEHLED DÍLČÍCH ZMĚN |  |  |  |
|----------------------|--|--|--|
|                      |  | dopad do ZPF   | dopad do PUPFL   |
|                      | odpadů, poz. parc. č. 5779) na plochy smíšené výrobní (SM)   |  |  |
| Z2.06                | Změna využití území u pozemku parc. č. 5604 z plochy občanského vybavení – obchodní vybavení (OK) na plochy smíšené obytné (SO)                            | ANO dle evidence katastru nemovitosti zemědělská půda v zastavěném území     | NE plocha mimo PUPFL a vzdálenost 50 m od okraj lesa               |
| Z2.07                | Rozšíření ploch smíšených výrobních (SV) na pozemky v plochách nezastavěného území (SM) – pozemku parc. č. 5965/1  | ANO nová zastavitelná plocha   | NE plocha mimo PUPFL a vzdálenost 50 m od okraj lesa               |
| Z2.08                | Změna využití území ploch veřejného prostranství na stabilizované plochy smíšené obytné (SO), pozemek parc. č. 9941/4                                      | NE zastavěné území (nezemědělská půda)                                       | NE stabilizovaná plocha mimo PUPFL a vzdálenost 50 m od okraj lesa |
| Z2.09                | Změna podmínek využití ploch nezastavěného území (SM) pro umožnění stavby pro chov drobného ptactva, pozemky parc.č. 5448/3, 5448/2                        | NE úprava podmínek využití ploch v krajině                                   | NE   |
| Z2.12                | Změna využití území, pozemek parc.č. 5809 z ploch smíšených nezastavěného území (SM) na plochy smíšené nezastavěného území rekreační nepobytové (SMr)      | NE nezemědělská půda   | NE plocha mimo PUPFL a vzdálenost 50 m od okraj lesa               |
| Z2.13                | Změna využití pozemků parc.č. 7674/132 a 7674/133 ze stabilizovaných ploch veřejného prostranství na stabilizované plochy smíšené obytné (SO)              | NE zastavěné území (nezemědělská půda) oprava zařazení stabilizovaných ploch | NE   |
| Z2.14a               | Změna využití části ploch smíšených výrobních (60-SV) na plochy smíšené obytné (SO) I. etapa   | ANO změna využití části odsouhlasené plochy (cca 2,5 ha)                     | NE plocha mimo PUPFL a vzdálenost 50 m od okraj lesa               |
| Z2.14b               | Změna využití části ploch smíšených výrobních (60-SV) na plochy smíšené obytné (SO) Zařazeno do II. etapy výstavby   | ANO změna využití části odsouhlasené plochy (cca 1,5 ha)                     | NE plocha mimo PUPFL a vzdálenost 50 m od okraj lesa               |
| Z2.19                | Změna využití území pozemku parc.č. 6215 z ploch zemědělské půdy (P) na stabilizované plochy smíšené výrobní (SV), pozemek pro stávající zemní vinný sklep | NE zastavěné území oprava zařazení stabilizovaných ploch                     | NE plocha mimo PUPFL a vzdálenost 50 m od okraj lesa               |
| Z2.20a, b            | Změna využití území z návrhových ploch pro fotovoltaické elektrárny (58-V-FVE dle ÚP)  | NE dotčena je nezemědělská půda,   | NE   |

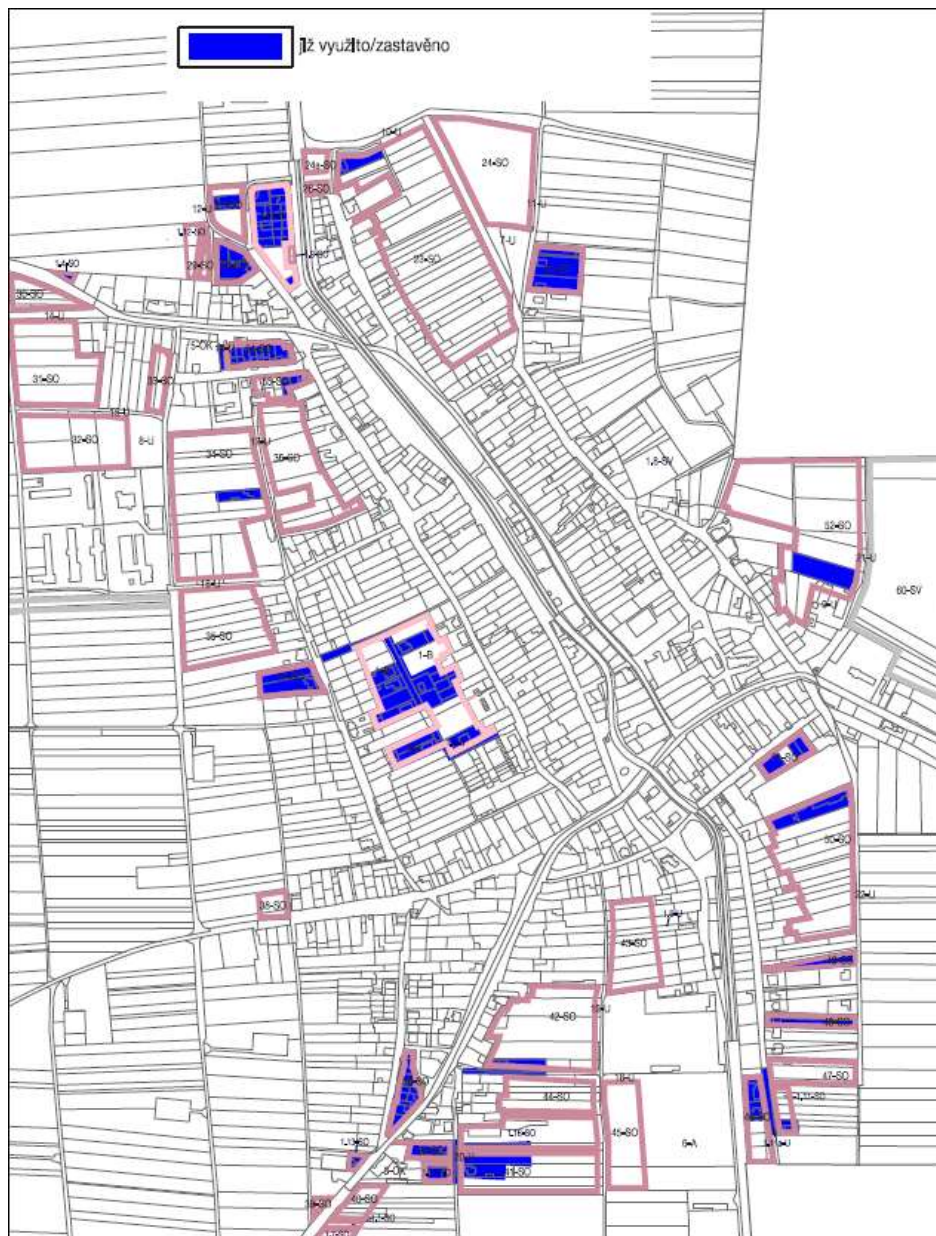
| PŘEHLED DÍLČÍCH ZMĚN |   |   |  |
|----------------------|---|---|--|
|                      |   | dopad do ZPF  | dopad do PUPFL   |
|                      | na plochy krajinné zeleně (K) a technické infrastruktury (TI)   | změnou je zrušena zastavitelná plocha pro fotovoltaiku, změna na krajinnou zeleň                |  |
| Z2.21                | Změna využití části území ze stabilizovaných ploch sportu (A) na plochy smíšené obytné (SO)   | NE<br>nezemědělská půda   | NE<br>plocha mimo PUPFL<br>a vzdálenost 50 m od okraj lesa |
| Z2.22                | Změna využití území, pozemek parc.č. 5804 z ploch smíšených nezastavěného území (SM) na plochy smíšené výrobní (SV)   | ANO<br>nová zastavitelná plocha   | NE<br>plocha mimo PUPFL<br>a vzdálenost 50 m od okraj lesa |
| Z2.23                | Změna využití území ze stabilizovaných ploch smíšených výrobních (SV), parc.č. 9967 a st. 687/1, na stabilizované plochy veřejného občanského vybavení (OV) | NE<br>zastavěné území (nezemědělská půda)<br>oprava zařízení stabilizovaných ploch              | NE   |
| Z2.24                | Změna využití území parc.č. 5290/20 z ploch zemědělské půdy (P) na plochy smíšené výrobní (SV)  | ANO<br>nová zastavitelná plocha (stavba již realizována na základě ÚR – stavba pro zemědělství) | NE<br>plocha mimo PUPFL<br>a vzdálenost 50 m od okraj lesa |
| Z2.25                | Změna využití území parc. č. 5564 z ploch zemědělské půdy (P) na plochy smíšené výrobní (SV)  | ANO<br>nová zastavitelná plocha   | NE<br>plocha mimo PUPFL<br>a vzdálenost 50 m od okraj lesa |

Využití ploch, které byly pro potřeby rozvoje sídla orgánem ochrany ZPF odsouhlaseny v dosavadní schválené dokumentaci, zdůvodnění koncepce řešení

Od doby vydání změny č. 1 územního plánu Dolní Dunajovice bylo pro potřeby bydlení (plochy bydlení a plochy smíšené obytné) využito (zastavěno) již 7,8828 ha. Bilance již zastavěných ploch byla zpracována na základě údajů z obce a vlastního průzkumu. Zahrnují plochy, které byly zastavěny nebo rozestavěny cca do poloviny roku 2021. Nejsou zde ale zahrnuty pozemky, kde je již zahájeno např. územní řízení nebo vydáno stavební povolení a stavba dosud nebyla zahájena. Z tohoto důvodu je podíl ploch, které budou v dohledné době zastavěny ještě větší.

Přehled již využitých částí zastavitelných ploch





Z odsouhlasených ploch je v současnosti stavebně připravována část zastavitelných ploch v jižní části obce v okolí hřiště. Probíhá překládka sítě technické infrastruktury, zejména nadzemního vedení vn a je zpracována územní studie, která řeší podrobnější vazby v území a umístění jednotlivých pozemků. Součástí tohoto řešení je i dílčí změna 2.21, která vymezuje západní část v současnosti nevyužívaného hřiště jako zastavitelnou plochu smíšenou obytnou. Z hlediska dopadu do ZPF se jedná o nejvýhodnější řešení, a to z důvodu, že se jedná o nezemědělskou půdu a plocha ZM2.21 je zařazena do systému ploch veřejné infrastruktury, která bude sloužit i pro obsluhu navazujících již odsouhlasených ploch.

Změna č. 2 ÚP Dunajovice vymezuje 4,1892 ha ploch ZPF pro funkci bydlení (SO).

*Tab. 2. Odůvodnění jednotlivých lokalit, vč. lokalit s dopadem do zemědělských půd I. nebo II. třídy ochrany:*

| lokality | způsob využití | výměr a ZPF v ha | odůvodnění navrženého řešení   |
|----------|----------------|------------------|--|
| Z2.06    | SO             | 0,2172           | Jedná se o plochu přestavby v zastavěném území. Plocha je v platném územním plánu vymezena jako stabilizovaná plocha občanského vybavení (OK). Jedná se o záměr zadního traktu pozemku, která je dle katastru nemovitostí zahradou v zastavěném území. Navržena je tedy intenzifikace zastavěného území - zábor zahrady v ZU pro RD, která je již pod oplocením a dlouhodobě není pro zemědělské účely využívána, oddělena je od hospodářských ploch polní cestou. Dotčena je zemědělská půda II. třídy ochrany, avšak intenzifikace zastavěného území, která částečně kompenzuje již zkonsumované zastavitelné plochy. Intenzifikace využití zastavěného území a tedy zástavba na dosud nezastavěných částech zastavěného území je převažujícím veřejným zájmem nad ochranou enklávy zemědělské půdy II. třídy ochrany. |
| Z2.07    | SV             | 0,0448           | Jedná se o požadavek na rozšíření plochy pro vinařství, tedy zemědělskou činnost, nad podsklepenou částí stávající plochy vinných sklepů. Podsklepena je podstatná část pozemku a pozemek není pro hospodaření na zemědělské půdě využitelný. Z tohoto důvodu je možnost rozšíření stávajícího vinařství na pozemek s existujícím sklepem nejvýhodnějším řešením pro ZPF a možnost rozšíření stávajícího vinařství namísto potřeby založení nového provozu na zemědělské půdě je převažujícím veřejným zájmem, který převyšuje ochranu ZPF I. třídy ochrany ve vymezené lokalitě.  |
| Z2.14a   | SO             | 2,5481           | Změna využití části odsouhlasené plochy pro plochy smíšené výrobní (60-SV) na plochy smíšené obytné (SO). Plocha 60-SV je v platném územním plánu vymezena pro funkci smíšenou výrobní v rozsahu cca 4 ha. Právě z výše zmíněných důvodů o podmínkách zastavitelnosti a využití v zóně havarijního plánování je změnou ÚP vymezena jižní část plochy 60-SV na funkci bydlení. Jedná se o část mimo tuto zónu. Jedná se o odsouhlasenou lokalitu pro výrobu a z tohoto důvodu není dokladován převažující veřejný zájem nad ochranou ZPF.   |
| Z2.14b   | SO             | 1,4239           | Změna využití části odsouhlasené plochy pro plochy smíšené výrobní (60-SV) na plochy smíšené obytné (SO). Jedná se o severní část plochy, která se nachází v zóně havarijního plánování. Lokalita je zařazena do II. etapy výstavby. Důvodem je stanovená zóna havarijního plánování, pro kterou dosud nejsou stanoveny podrobnější podmínky využití. Jedná se o odsouhlasenou lokalitu pro výrobu a z tohoto důvodu není dokladován převažující veřejný zájem nad ochranou ZPF.   |
| ZM 2.22  | SV             | 0,3067           | Plocha pro vinařství navržena na základě požadavku vlastníka. Záměrem je vybudovat zařízení pro zemědělské účely na zpracování vína a přiblížit místo zpracování do lokality, která tento druh zemědělské činnosti soustřeďuje. Související činností poskytování souvisejících služeb spojených s vinařskou agroturistikou, která má západně od Dolních Dunajovic silné zastoupení. Záměr reaguje na trend rozvoje vinařské kultury v ČR. Veřejným zájmem převyšujícím ochranu ZPF v II. třídě ochrany je posilování synergického propojení specifické zemědělské činnosti spolu s rozvojem turistiky a trávení volného času v přírodě. Tento prvek tak posiluje sociální soudržnost v obci.   |

| lokality | způsob využití | výměr a ZPF v ha | odůvodnění navrženého řešení  |
|----------|----------------|------------------|---|
| ZM 2.24  | SV             | 0,1416           | Uvedení územního plánu do souladu se skutečným stavem. Jedná se o dosud do katastru nezapsanou realizaci stavby pro zemědělské účely, která byla realizována na základě územního rozhodnutí o umístění stavby č. 307/2016 ze dne 27.6.2016 (č.j.MUMI 16022029) Městského úřadu Mikulov, odboru stavebního a životního prostředí.<br>Plocha je zařazena do vyhodnocení záboru ZPF z důvodu, že dosud není součástí katastrálního operátu.  |
| ZM 2.25  | SV             | 0,1550           | Plocha pro vinařství navržena na základě požadavku vlastníka. Záměrem je vybudovat zařízení pro zemědělské účely na zpracování vína. Záměr navazuje na zastavěné území obce. Rozšiřování zařízení pro zemědělské účely – zpracování vína reaguje na trend zvyšování výměry vinic v ČR. Ve vazbě na související kulturu trávení volného času a rekreace v na území jižní Moravy přispívá tato činnost k posilování sociálního a hospodářského pilíře a tím stabilizaci a harmonickému rozvoji území. Synergie a propojení zemědělské činnosti, rozvoje turistiky a hospodářství se projevuje na příznivém vývoji území a je veřejným zájmem převyšujícím veřejný zájem na ochraně ZPF v I. nebo II. třídě ochrany. |

Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby

Plochy areálů jsou respektovány, změna č. 2 zachovává stávající využití.

Uspořádání zemědělského půdního fondu a pozemkové úpravy

V řešeném území nejsou zahájeny komplexní pozemkové úpravy.

Opatření k zajištění ekologické stability

Změna č. 2 nenavrhuje opatření nebo plochy, které by měly vliv na změnu ekologické stability území.

Síť zemědělských účelových komunikací

Navrhovaná změna č. 2 nesnižuje přístup do krajiny nebo jiným způsobem neomezuje prostupnost území. Navrhované řešení změny č. 2 aktualizuje systém účelových komunikací nebo veřejných prostranství, tak, aby byl i nadále zachován přístup k plochám ZPF a zachována prostupnost a obsluha území.

Investice do půdy

V řešeném území jsou realizovány velkoplošné odvodňovací systémy. Návrhem řešení změny č. 2 nejsou dotčeny.

Dosavadní využití ploch nezemědělské půdy a enkláv ZPF v řešeném území

Změna č. 2 využívá zčásti nezemědělských ploch i enkláv ZPF v zastavěném území.

Využití ploch získaných odstraněním budov a proluk

Změna č. 2 řeší intenzifikaci zastavěného území i využitím proluk.

Důsledky navrhovaného řešení na uspořádání ploch ZPF, kterým by měla být s ohledem na § 2 zákona č. 114/1992 Sb. V platném znění co nejméně narušena krajina a její funkce

Změnou č. 2 není měněna organizace a uspořádání zemědělské půdy, není narušena krajina nebo její funkce.

Ovlivnění hydrologických a odtokových poměrů a stávajících melioračních zařízení v území

Řešením změny č. 2 územního plánu nejsou navrhovány žádné zásadní změny hydrologických a odtokových poměrů. V případě navýšení zastavitelných ploch je nutno řešit zejména odvod dešťových vod (preferenční zasakování), a to dle platných předpisů.

Kvalita zemědělské půdy dle BPEJ a tříd ochrany

Je uvedena v příložené tabulkové části – na konci kapitoly. Zařazení BPEJ do tříd ochrany odpovídá vyhl.48/2011 Sb. v platném znění.

Etapizace výstavby

Lokalita Z2.14b je zařazena do II. etapy výstavby, a to z důvodu zajištění postupného rozvoje zastavěného území, kdy je zástavba podmíněna realizací 75% zástavby v ploše 2.14a a dále stanovením podmínek vymezené zóny havarijního plánování, která byla zřízena z důvodu existence podzemních zásobníků plynu. Dosud pro ni nejsou příslušným orgánem stanoveny podrobnější podmínky využití. Všechny ostatní lokality jsou součástí I. etapy rozvoje.

14.2. VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA  
Změna č. 2 nevymezuje změny, které mají dopad do pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Tab. 3. TABELÁRNÍ VYHODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH LOKALIT

| dílní změna | Katastr          | Způsob využití plochy | Souhrn výměry záboru (ha) | Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha) |        |        |        |    | Odhad výměry záboru na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu | Informace o existenci závlah | Informace o existenci odvodnění | Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody | Informace podle ustanovení §3, odst.2, písm.g | Poznámka  |
|-------------|------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------------|--------|--------|--------|----|---|------------------------------|---------------------------------|--|---|---|
|             |                  |                       |                           | I.                                | II.    | III.   | IV.    | V. |   |                              |                                 |  |   |   |
| Z 2.06      | Dolní Dunajovice | SO                    | 0,2172                    | 0,2172                            |        |        | 0,3965 |    | 0   | ne                           | ne                              | ne   |   | Záměr na intenzifikaci zastavěného území – zahrada v ZÚ   |
| Z 2.07      | Dolní Dunajovice | SV                    | 0,0448                    | 0,0448                            | 0      | 0      | 0      | 0  | 0   | ne                           | ano                             | ne   |   | Rozšíření stávající plochy pro zpracování vína na související částečně podsklepený pozemek.   |
| Z 2.14a     | Dolní Dunajovice | SO                    | 2,5481                    | 0                                 | 2,5481 | 0      | 0      | 0  | 0   | ne                           | ano                             | ne   |   | Změna využití části odsouhlasené plochy 60-SV pro plochy smíšené výrobní na plochy smíšené obytné.  |
| Z2.14b      | Dolní Dunajovice | SO                    | 1,4239                    | 0                                 | 2,5481 | 0      | 0      | 0  | 0   | ne                           | ano                             | ne   |   | Změna využití části odsouhlasené plochy pro plochy smíšené výrobní 60 - SV na plochy smíšené obytné. Z důvodu zóny havarijního plánování, jejíž podmínky využití nejsou dosud po jejím zřízení specifikovány, je plocha zařazena do II. etapy výstavby. |
| ZM 2.22     | Dolní Dunajovice | SV                    | 0,3067                    | 0,2128                            |        | 0,0939 | 0      | 0  | 0   | ne                           | ano                             | ne   |   |   |
| ZM 2.24     | Dolní Dunajovice | SV                    | 0,1416                    | 0,1416                            | 0      | 0      | 0      | 0  | 0   | ne                           | ano                             | ne   |   | plocha již realizována, není dosud součástí katastrální mapy, na základě územního rozhodnutí o umístění stavby č. 307/2016 ze dne 27.6.2016 (č.j.MUMI 16022029) Městského úřadu Mikulov   |
| ZM 2.25     | Dolní Dunajovice | SV                    | 0,1550                    | 0,1550                            | 0      | 0      | 0      | 0  |   |                              |                                 |  |   |   |

## 15. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ

PODATEL:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, 602 00 Brno

Ze dne 13.03.2023 pod č. podacím MUMI 23011290

Námitka

Ve změně č. 2b ÚP JE NAVRŽENÁ ZMĚNA: „Změnou č. 2.07 se mění plocha smíšeného nezastavěného území/SM/ na část pozemku parc. č. 5965/1 v katastrálním území Dolní Dunajovice na plochu smíšenou výrobní /SV/, tak aby celý podsklepený pozemek byl v ploše smíšené výrobní /SV/, tak aby celý podsklepený pozemek byl v ploše smíšené výrobní /SV/, na kterém podnikám.

Podmínkou využití území změny plochy SM na plochu SV na předmětném pozemku je navrženo pro prostorové uspořádání, ochrany hodnot území, krajinného rázu, výšková regulace zástavby – bez zástavby. S touto podmínkou nesouhlasím a požaduji, aby na navrhované ploše byla povolena zástavba podzemní stavbou, a to z důvodu svažitého pozemku.

Odůvodnění:

Jsem majitel pozemku parc. č. 5965/1 a souvisejících pozemků v katastrálním území Dolní Dunajovice, kde podnikám v oboru vinařství.

Rozšířením plochy smíšené výrobní na vlastním pozemku, kterou jsem požadoval, hodlám řešit naše nevyhovující stísněné podmínky výroby vína. Změnou plochy na smíšenou výrobní, na které není možná zástavba, jak je uvedeno v návrhu Změny 2b územního plánu obce Dolní Dunajovice, nebude možné rozšířit své podnikání a vybudovat vyhovující výrobní objekt.

Pozemek, na kterém je navržena změna č. 2.07 se nachází ve svažitém terénu, kde plánuji vybudovat podzemní zděnou stavbu o zastavěné ploše cca 150 m<sup>2</sup>, aby co nejméně zatěžovala okolní pozemky a stavby, a také nenarušovala krajinný ráz dané lokality vinných sklepů a navazujících pozemků.

Plánovaná podzemní stavba bude navržena tak, aby respektovala místní svah a byla skryta pod úrovní stávajícího terénu. Při pohledu na objekt by byla vidět pouze přední část s dveřmi a ostatní část objektu bude pod terémem. Zemní stavbou tak dojde k zachování stávající zeleně. Do navrhované plochy bude doplněna výsadba zeleně, tak aby se co nejvíce zastavěná plocha začlenila do okolní krajiny a byla zachována koncepce krajiny a hodnota území.

Chci každopádně respektovat danou krajinu v území, a proto požaduji v rámci své připomínky, aby na dané ploše byl povolen objekt pod terémem. Tím bych rozhodně nenarušil krajinný ráz.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

**Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Námitce se vyhovuje, podzemní část stavby nemá dopad na krajinný ráz.

## 16. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

16.1 PODATEL:

**MND a.s.**

Ze dne 24.02.2023 pod č.j. 91/23

Doručeno dne 27.02.2023 pod č. podacím MUMI 23010589

na základě Oznámení o zahájení řízení na Změnu č. 2b Územního plánu Dolní Dunajovice pod č. j. MUMI 23002797, spis. zn. STZI/47275/2022/PROI ze dne 18.

1. 2023 Vám sdělujeme následující:

Naše společnost RWE Gas Storage CZ, s.r.o. je provozovatelem podzemního zásobníku plynu (dále jen „PZP“) a připomínky k tomuto návrhu změny územního plánu uplatňuje jako oprávněný investor.

K návrhu Změny č. 2b Územního plánu Dolní Dunajovice máme následující připomínky:

- 1) K citovaným změnám nemáme připomínky.



- 2) Při kontrole jsem přišli na to, že v koordinačním výkresu je chybně uvedena barva bezpečnostního pásma u dvou sond. Jedná se o sondu Dun-27 na pozemku parc.č. 6153 a Dun-58 na pozemku parc.č. 5983, vše v kat. území Dolní Dunajovice. Požadujeme upravit tento nedostatek.
- 3) Požadujeme rozšířit rozsah plochy technické infrastruktury u Sběrného střediska 4 PZP o pozemek parc.č. 6171 v kat. území Dolní Dunajovice. Tento pozemek je veden v katastru nemovitostí s druhem pozemku ostatní plocha a na pozemek bylo vydáno územní rozhodnutí č. j. MMR-36486/2013-83/2823 ze dne 24. 11. 2014 na rozšíření areálu sběrného střediska o havarijní odtlakování technologického zařízení PZP.
- 4) Na pozemku parc.č. 5790/3 v kat. území Dolní Dunajovice je změna č. 2.20b, a to změna na plochu technické infrastruktury. Stejnou změnu požadujeme i na pozemku parc.č. 5557/2 v kat. území Dolní Dunajovice, jelikož pozemky byly pořízeny za stejným účelem.

V případě jakýchkoliv dotazů či konzultací se prosím obraťte na pana Pavla Příhonského, mob: 603151875, email: pavel.prihonsky@rwe.com.

**VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNKY:**

**Ad. 7.1) Bez připomínek**

**Ad. 7.2) Bude provedena kontrola a případná oprava**

**Ad. 7.1) Jelikož se jedná o stav v území, pozemek je veden v katastru nemovitosti ostatní plocha / manipulační plocha, bylo žádosti vyhověno**

**Ad. 7.1) Pozemek parc. č. 5557/2 je stále veden v kultuře orná půda. Požadavku v této fázi projednání změny územního plánu nelze vyhovět.**

16.2 PODATEL:

**RWE**

Ze dne 24.02.2023 pod č.j. 91/23

Doručeno dne 27.02.2023 pod č. podacím MUMI 23010589

K Vašemu oznámení o zahájení řízení „Změna č. 2b Územního plánu Dolní Dunajovice“ pořizovaná kráceným postupem řízení sdělujeme, že v zájmové lokalitě se nenachází žádné technické zařízení, ani zájmy společnosti MND a.s., a tedy ke Změně č. 2b Územního plánu Dolní Dunajovice se nevyjadřujeme.

**VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNKY:**

**Bez připomínek**

---

## **TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚP S VYZNAČENÍM ZMĚN (SROVNÁVACÍ TEXT ÚZEMNÍHO PLÁNU S VYZNAČENÍM ZMĚN)**

Textová část odůvodnění

**GRAFICKÉ ČÁSTI:**

O/1 Koordinační výkres

1 : 5 000

O/2 Výkres záboru ZPF

1 : 5 000

## **ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 2b ÚZEMNÍ PLÁN DOLNÍ DUNAJOVICE**

## POUČENÍ

Proti změně územního plánu vydanému formou Opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).



.....  
**Mgr. Josef Hasník**  
starosta obce



Účinnost: .....