

ZADÁNÍ

SLOUČENÍ SPOLEČNÉHO JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ
(§ 111 ODS. 4 SZ).

ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU NOVÝ PŘEROV

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Nový Přerov
Obec Nový Přerov
Nový Přerov 54
691 81 Březí u Mikulova

Pověřený zastupitel: Matějka Zdeněk, starosta obce

Pořizovatel: Městský úřad Mikulov,
Odbor stavební a životního prostředí
Náměstí 158/1, 692 01 Mikulov
Irena Prochásková, oprávněná osoba pořizovatele

Datum: schválení Zastupitelstva obce Nový Přerov ze dne 05.03.2026
pod usnesením č. 17

ÚVOD

Obec Nový Přerov má platný „Územní plán Nový Přerovů ze dne 12.4.2011, v účinnosti dne 29.4.2011

- Změna č. 1 – pořízení zastaveno.
- Změna č. 2 Územního plánu Nový Přerov ze dne 2.9.2021, v účinnosti dne 28.10.2021 (úplné znění)

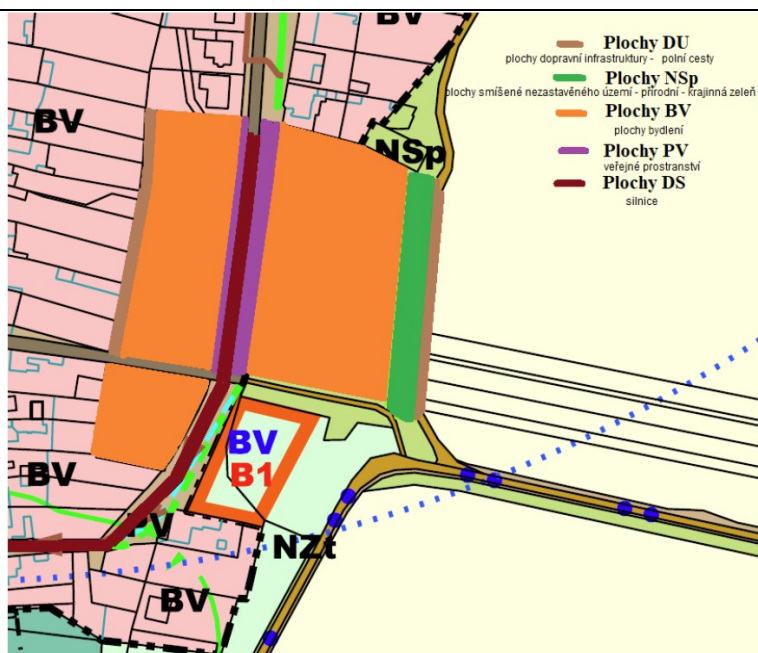
Výše uvedená územně plánovací dokumentace je zveřejněna na webových stránkách města Mikulova:
<https://www.mikulov.cz/obcan/novy-prerov>

Územní plán zpracovala Ing. arch. Mariana HORÁKOVÁ, Brno, Sokolovská 4, 602 00.

Změnu územního plánu a úplné znění zpracovala společností AR projekt s.r.o., Hviezdoslavova 29, 627 00 Brno, Ing. arch. Milan Hučík (autorizace ČKA 02 483).

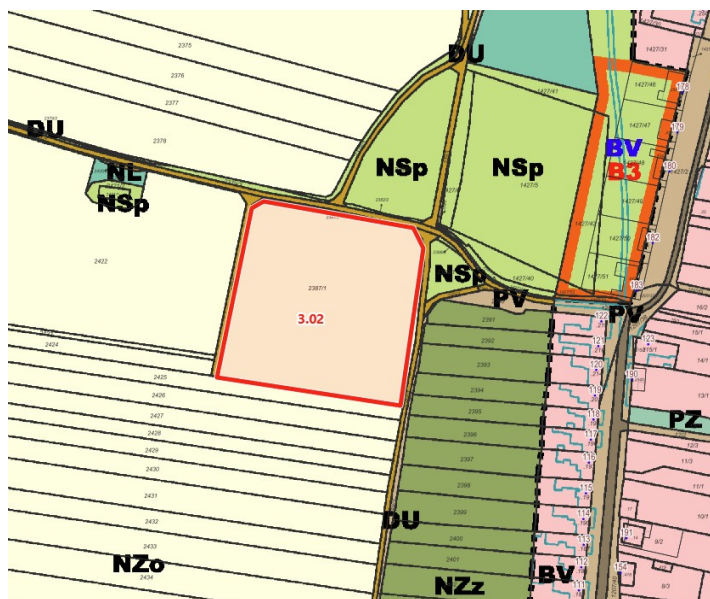
Rozhodnutí Zastupitelstva obce Nový Přerov o pořízení změny č. 3 Územního plánu ze dne 11.12.2025 a o zařazení dílčích změn 3.01 až 3.09 do projednání změny územního plánu.

Poř. č.	Popis navrhované změny v katastrálním území Nový Přerov
3.01	Navrhuje změnu využití území – pozemky parc. č. 1207/29, 1207/103, 1207/83, 1207/84, 1207/81, 1207/82, 1207/80, st.142/10, st.142/9, st.142/8, st.142/7, st.142/3, z OT plochy občanského vybavení na plochy bydlení Dále se navrhuje rozšíření plochy B1 – pozemky parc. č. 2338, 2334, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, plochy bydlení



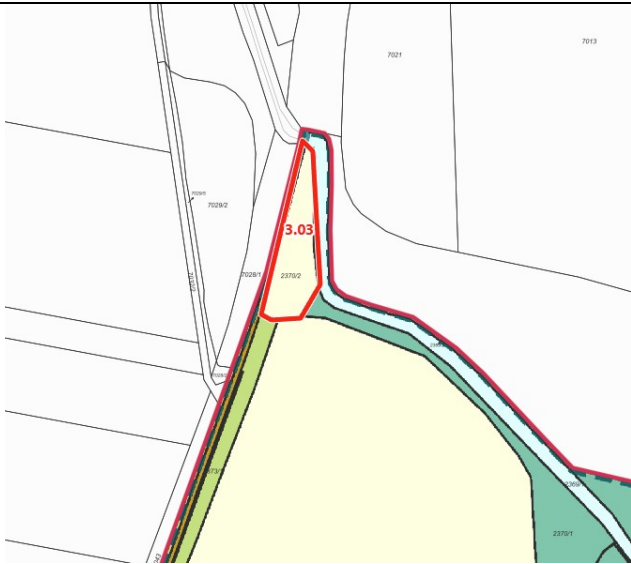
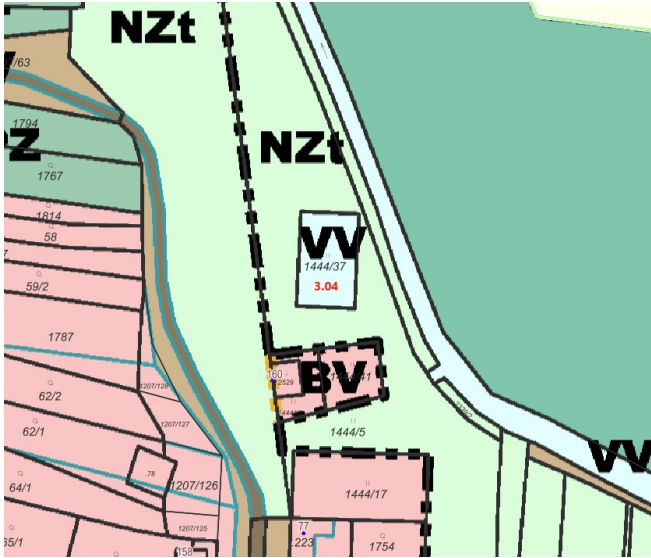
Obec již nemá žádné možnosti v intravilánu obce k rozšíření ploch pro bydlení. Navrhovaným řešením vznikne propojení dvou částí staré zástavby a vznikne ulice, zastavitelná po obou stranách komunikace, kde by mohlo vzniknout až 17 nových stavebních míst. Nová plocha pro sport se navrhuje v západní části obce – dle níže popsanych návrhů změn.

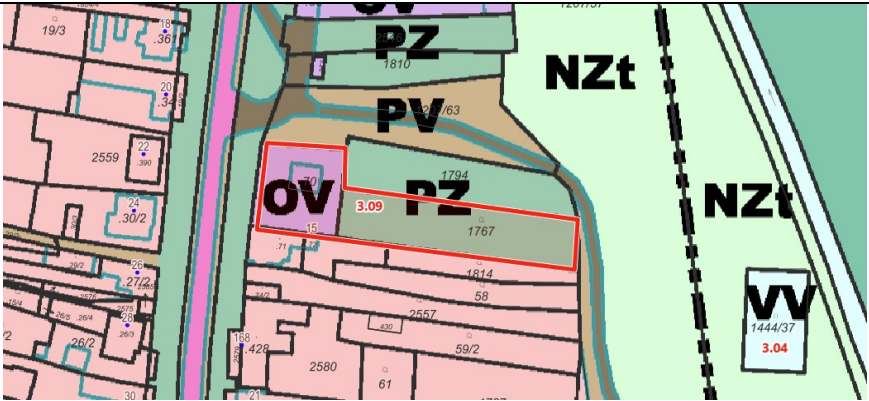
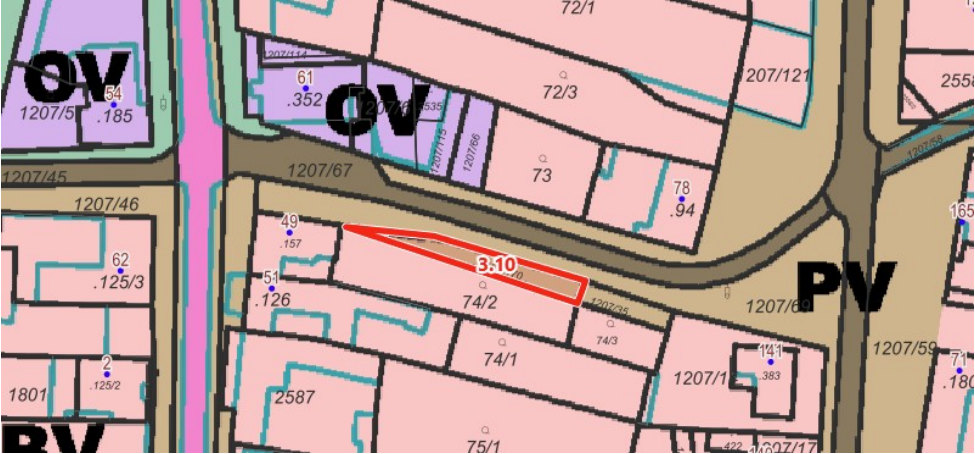
3.02 Navrhuje změnu využití území – pozemek parc. č. 2387/1 z „NZo“ – plochy zemědělské půdy na plochy „OT“ plochy občanského vybavení – tělovýchovné a sportovní vybavení.



Tento pozemek se nachází v blízkosti zastavěného území obce a je svojí velikostí vhodný pro vybudování nové plochy pro sport

3.03 Navrhuje změnu využití území – pozemek parc. č. 2370/2 z NZo plochy zemědělské na NSp plochy smíšené nezastavěného území přírodní, krajinná zeleň. Na pozemku se fyzicky nachází zeleň. Pozemek je úzký a těsně přilehlá ke komunikaci, proto jej nelze zemědělsky obdělávat. Vzhledem k tomu, že k pozemku navazuje na plochu NSp, navrhujeme změnit i tento pozemek na plochu NSp.

	
<p>3.04</p>	<p>Navrhuje změnu využití území – pozemek parc. č. 1444/37 z plochy „VV“ plochy vodní a vodohospodářské na plochu „NZt“ plochy zemědělské – TTP (louky, pastviny).</p>  <p>Na pozemku parc. č. 1444/37 byla v minulosti umístěna požární nádrž, která byla zrušena a zavezena zeminou. Na místě se nachází zeleň jako na přilehlých pozemcích. Proto je navrhována změna na plochy NZt.</p>
<p>3.05</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Revize ploch veřejného prostranství (např. pozemek parc. č. 1207/75 přičlenit k ploše BV; nově vymezit veřejné prostranství na pozemku parc. č. 1774/2, 1207/119, 1207/118; a další ...) • Revize a úprava funkčních i prostorových regulativů územního plánu v celém rozsahu území obce. • Revize ploch pro dopravu v klidu: např. zrušení plochy D1 a nové vymezení plochy pro dopravu v klidu na pozemku parc. č. 12/3, ... • Aktualizovat a vyznačit území: Přírodní památka Lange Wart (parc. č. 2053)
<p>3.06</p>	<p>Navrhuje změnu využití území – pozemek parc. č. st.70 z „OV“ plochy občanské vybavenosti na plochu BV – bydlení a pozemek parc. č. 1767 z plochy „PZ“ zeleň plocha veřejného prostranství na plochu NZz – plochy zahrad.</p>

	 <p>Evangelická církev metodistická nadále neplánuje v objektu a na těchto pozemcích provozovat modlitebnu. Již v současnosti není objekt za tímto účelem používán. Nadále nedává smysl, aby byly pozemky rezervovány pro tento způsob využití.</p>
3.07	<p>Navrhuje změnu využití území – pozemek parc. č. 1207/70 z plochy PV – plochy veřejného prostranství na ploch BV bydlení v rodinných domech.</p>  <p>Na pozemku je umístěna přístavba RD.</p>
3.08	Územní plán bude zpracován v jednotném standartu.
3.09	Vymezení současně zastavěného území obce Uvedení územního plánu do souladu s platnými právními předpisy

d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu.

1) Stanovisko ve smyslu § 89 stavebního zákona dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (ZOPK):

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí (dále jen OŽP) ze dne 03.02.2026 pod č.j. JMK 19862/2026:

„OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody, příslušný dle § 77a odst. 4 písm. o) a z) zákona o ochraně přírody a krajiny, vyhodnotil na základě obdržené žádosti možnosti vlivu koncepce „Návrh zadání změny č. 3 územního plánu Nový Přerov“ na lokality soustavy Natura 2000 a vydává stanovisko podle § 45i odstavce 1 téhož zákona v tom smyslu, že **hodnocená koncepce nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptáčí oblast soustavy Natura 2000.**

Závěr orgánu ochrany přírody vychází ze skutečnosti, že hodnocená koncepce má potenciální vliv pouze na řešené území a jeho bezprostřední okolí. S ohledem na lokalizaci hodnocené koncepce mimo území

prvků soustavy Natura 2000 a její věcnou povahu proto nemá potenciál způsobit přímé, nepřímé či sekundární vlivy na celistvost a předměty ochrany lokalit soustavy Natura 2000“.

2. 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:

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí (dále jen OŽP) ze dne 03.02.2026 pod č.j. JMK 19862/2026:

*„OŽP jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný dle § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí na základě posouzení podle kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí **neuplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů změny č. 3 územního plánu Nový Přerov na životní prostředí.***

Odůvodnění:

„Návrh zadání změny č. 3 územního plánu Nový Přerov“ nestanoví rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a není tedy předmětem posuzování ve smyslu § 10a zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Tím v žádném případě není dotčena povinnost investorů, oznamovatelů konkrétních záměrů uvedených v § 4 odst. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, postupovat ve smyslu § 6 a následujících zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, které upravují posuzování záměrů.“

(2) Zadání změny územně plánovací dokumentace může dále obsahovat další požadavky odpovídající obsahu příslušné územně plánovací dokumentace:

Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje a zásad územního rozvoje

A) s politikou územního rozvoje:

Dle Politiky územního rozvoje České republiky (dále “PÚR ČR“) ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 a 9 vyplývá, že obec Nový Přerov neleží v žádné rozvojové oblasti ani rozvojové ose.

B) se zásadami územního rozvoje:

<https://www.jmk.cz/content/30032>

Obec Nový Přerov je součástí území řešeného Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje. Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3a a 3b (úplné znění) nabyly účinnosti dne 26.10.2024. Vymezují tyto plochy a koridory nadmístního významu a územního systému ekologické stability:

- Cyklistické koridory: EuroVelo 9, cyklostezka Brno – Vídeň, Greenways Praha – Vídeň
- Přírodě blízká protipovodňová opatření: POP05 Opatření na vodním toku Dyje
- Územní systém ekologické stability: regionální biocentrum RBC JM38 (Přerovský vrch), nadregionální a regionální biokoridory K 161N, K 161V, RK JM038

V rámci změny územního plánu bude prověřena aktuálnost souladu územního plánu se ZÚR JMK.

C) Požadavky vyplývající z Územně analytických podkladů Jihomoravského kraje – 5.aktualizace

https://www.kr-jihomoravsky.cz/archiv/oupsr/uap_jmk_2021/text.html

- Nástroji územního plánování podporovat opatření snižující erozní ohrožení (zatravnění, zalesňování apod.).
- Nástroji územního plánování podporovat minimalizaci případných střetů záměrů s limity území. Posoudit reálnost záměrů na provedení změn v území v souvislosti s limity využití území a se stávajícím využitím území. Hledat převažující veřejný zájem nebo navrhnout kompromisní řešení.
- Vytvářet územní podmínky pro zlepšení vodohospodářské infrastruktury včetně protipovodňových opatření.
- Provéřít územní podmínky pro možnost zlepšení dopravní a technické infrastruktury.
- Provéřít územní podmínky pro využívání zemědělské půdy minimalizující negativní dopady na vodní režim v krajině. Podporovat ekologické hospodaření na zemědělské půdě.
- Vytvářet územní podmínky pro minimalizaci ohrožení území sesuvy.
- Vytvářet územní podmínky pro sanaci starých ekologických zátěží.
- Nástroji územního plánování podporovat zadržení vody v krajině, hospodaření s dešťovou vodou v krajině vsakováním do půdy. Vytvářet územní podmínky pro obnovu a vybudování zavlažovacích systémů v postiženém území.
- Nástroji územního plánování podporovat minimalizaci vodní a větrné eroze.

- Nástroji územního plánování podporovat realizaci rozvojových záměrů infrastruktury.
- Nástroji územního plánování podporovat zaměstnanost mimo centrální část kraje, zlepšení dopravní a technické infrastruktury v postižených oblastech.

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Mikulov – 6. aktualizace

<https://www.mikulov.cz/obcan/uzemne-analyticke-podklady-orp-mikulov>

závady urbanistické

- vymezit zastavitelné plochy pro podnikání

závady hygienické

- stará ekologická zátěž

ohrožení území

- území rizikové pro vznik vodní a větrné eroze

(3) Požadavky na uspořádání obsahu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Územní plán bude zpracován v souladu s platnou legislativou na úseku územního plánování, zejména se zákonem č. 283/2021 Sb., stavebním zákonem, ve znění pozdějších zákonů, a vyhláškou č.157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

OBSAH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU:

➤ **Textová část**

➤ **Grafická část**

1.	Výkres základního členění území	1 : 5 000
2.	Hlavní výkres	1 : 5 000
3.	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
4.	Výkres technické infrastruktury – vodní hospodářství	1 : 5 000
5.	Výkres technické infrastruktury – energetika a spoje	1 : 5 000
6.	Výkres urbanistické kompozice	1 : 5 000

Odůvodnění:

➤ **Textová část** s komplexním zdůvodněním přijatého řešení a vyhodnocením předpokládaných důsledků řešení na ZPF a PUPFL.

➤ **Grafická část:**

1.	Koordinační výkres	1 : 5 000
2.	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

Dokumentace bude odevzdána ve 2 vyhotoveních k veřejnému projednání v tištěné podobě a na CD/DVD ve formátu:

- text – PDF a WORD
- grafika ve formátu PDF

Dokumentace bude odevzdána ve 2 vyhotoveních (po vydání Změny ÚP) v tištěné podobě a 1x na CD/DVD ve formátu:

- text – PDF a WORD
- v GIS dle pravidel pro digitalizaci územních plánů JMK KÚ, OÚP Brno + jednotném standartu ÚP

Po ukončení projednání bude vypracováno úplné znění územního plánu po Změně č. 3 Územního plánu Nový Přerov bude předáno ve 2 vyhotoveních v tištěné podobě a na CD/DVD ve formátu:

- text – PDF a WORD
- v GIS dle pravidel pro digitalizaci územních plánů JMK KÚ, OÚP Brno + jednotném standartu ÚP

Zpracovala: Irena Prochásková