

ZADÁNÍ

ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLNÍ DUNAJOVICE

- Schvalující orgán:** Zastupitelstvo obce Dolní Dunajovice
Obec Dolní Dunajovice
Zahradní 613
691 85 Dolní Dunajovice
- Pověřený zastupitel:** Mgr. Josef Hasník, starosta obce
- Pořizovatel:** Městský úřad Mikulov, Odbor stavební a životního prostředí
Náměstí 158/1, 692 01 Mikulov
Irena Prochásková, oprávněná osoba pořizovatele
- Datum:** 27.01.2025

ÚVOD

Obec Dolní Dunajovice má platný „Územní plán Dolní Dunajovice“, který byl schválen usnesením zastupitelstva obce dne 29.6.2011, v účinnosti dne 5.8.2011

- Změna č. 1 Územního plánu Dolní Dunajovice ze dne 13.12.2017, v účinnosti dne 5.1.2018.
- Změna č. 2a Územního plánu Dolní Dunajovice ze dne 1.12.2021, v účinnosti dne 24.12.2021
- Změna č. 2b ÚP Dolní Dunajovice ze dne 20.12.2023, v účinnosti dne 23.01.2024

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

Územní plán byl zpracován společností Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o., Ing. arch. Emil Navrátil
ČKA 00742.

O pořízení Změny č. 3 ÚP Dolní Dunajovice bylo rozhodnuto rozhodnutí Zastupitelstva obce dne 18.12.2024.


Pořízení změny zajišťoval Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, orgán územního plánování, Irena Prochásková (čís. osvědčení 800017698).

Na základě podnětů Obce Dolní Dunajovice a podnětů ze stran vlastníků nemovitostí, byl vypracován ve spolupráci s pověřeným zastupitelem, s panem starostou obsah Změna č. 3 Územního plánu Dolní Dunajovice

(1) Zadání změny územně plánovací dokumentace obsahuje

a) vymezení řešeného území

b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Poř. č.	Navrhovatel	Popis navrhované změny v katastrálním území Dolní Dunajovice
3.01	Obec Dolní Dunajovice	<p>Změna využití území části ul. Nová a části ul. Zahradní – stavby pro bydlení, plochy veřejného prostranství a stavby občanského vybavení. Podkladem je územní studie „Zahradní – Nová“ zapsaná do evidence územně plánovací činnosti 25.11.2023</p> 
3.02	Obec Dolní Dunajovice	<p>Změna využití pozemku parc. č. 5790/1, 5790/3, 5782, 5790/2, 5827, 6173, 5806, 5821, 5832, 5839, ... v k.ú. Dolní Dunajovice, změna využití území z ploch nezastavitelného území – krajinná zeleň a plochy technické infrastruktury na pozemky pro rekreační využití v krajině s možností umístění staveb parkoviště, vyhlídky, pumtracku, a dalších sportovních a společenských ploch a zázemí dle studie „Regenerace bývalé cihelny“ Studie 2022</p>

		<p style="text-align: right; font-size: small;">Regenerace bývalé cihelny – Studie 2022 — Atelier per partes</p>
3.03	Povinná změna Stavební zákon	Územní plán bude zpracován v jednotném standartu .
3.04	Povinná změna Stavební zákon	Vymezení současně zastavěného území obce Uvedení územního plánu do souladu s platnými předpisy
3.05	Doporučující	Doplnění kapitoly pojmů Revize vymezení ploch veřejného prostranství Revize vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření

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

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, Brno ze dne 22.01.2025 pod č.j.JMK10762/2025:

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí (dále jen OŽP) obdržel dne 06.01.2025 žádost o stanoviska k „Návrh zadání změny č. 3 územního plánu Dolní Dunajovice“ § 89 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

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

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 „Navrhovaného obsahu změny č. 3 územního plánu Dolní Dunajovice“ 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 ptačí oblast soustavy Natura 2000. Výše uvedený závěr orgánu ochrany přírody vychází z úvahy, že hodnocená koncepce svou lokalizací mimo území prvků soustavy Natura 2000 a svou věcnou povahou nemá potenciál způsobit přímé, nepřímé či sekundární vlivy na jejich celistvost a předmět ochrany.

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:

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 navrhované změny č. 3 Územního plánu Dolní Dunajovice na životní prostředí.

Odůvodnění:

Navrhované změny územního plánu 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, v úplném znění závazném od 1.3.2024 (Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 pod č. 276, Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 pod č. 629, Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 pod č. 630, Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 pod č. 833, Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 pod č. 618, Aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 19. července 2023 pod č. 542, Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 7. února 2024 pod č. 89. zveřejněné ve Sbírce zákonů), správní území obce Dolní Dunajovice, jehož součástí je řešené území, není zařazeno jako součást žádné rozvojové osy, rozvojové oblasti, ani žádné specifické oblasti.

B) se zásadami územního rozvoje:

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

Obec Dolní Dunajovice 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:

- Územní systém ekologické stability: regionální biocentrum RBC 31 (Dunajovické vrchy) a nadregionální biokoridory K 161N, K 161V, K JM04T

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.
- Provéřit územní podmínky pro možnost zlepšení dopravní a technické infrastruktury.
- Provéřit 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 zadržetí 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

- staré ekologické zátěže území

ohrožení území

- část zastavěného území je ohrožena povodněmi

(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** se stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a vymezením veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.

- **Grafická část**

- | | | |
|----|---|-----------|
| 1. | Výkres základního členění území | 1 : 5 000 |
| 2. | Hlavní výkres | 1 : 5 000 |
| 3. | Koncepce dopravní a technické infrastruktury (voda, odkanalizování) | 1 : 5 000 |
| 4. | Koncepce technické infrastruktury (plyn, el. Energie, spoje) | |
| 5. | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 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 |
| 3. | Výkres širších vztahů | 1 : 25 000 |

Dokumentace bude odevzdána ve 2 vyhotoveních k veřejnému projednání v tištěné podobě a 1x na CD/DVD ve formátu:

- text – PDF a WORD
- grafika ve formátu PDF

Dokumentace bude odevzdána ve 4 vyhotoveních (po vydání Změny ÚP) v tištěné podobě a 1x na CD/DVD ve formátu:

- text – PDF a WORD
- grafika ve formátu PDF a DGN
- v GIS dle pravidel pro digitalizaci územních plánů JMK KÚ, OÚP Brno + standardizaci ÚP

Po ukončení projednání bude vypracováno úplné znění územního plánu po Změně č. 3 Územního plánu Dolní Dunajovice a bude předáno ve 4 vyhotoveních v tištěné podobě a 1x na CD/DVD ve formátu:

- text – PDF a WORD
- grafika ve formátu PDF a DGN
- v GIS dle pravidel pro digitalizaci územních plánů JMK KÚ, OÚP Brno + , standardizaci ÚP

Zpracovala: Irena Prochásková