

Změna č. 3 **Územního plánu Dolní Věstonice**

II. Odůvodnění

(bez Textu Územního plánu Dolní Věstonice s vyznačením změn – viz samostatný oddíl)



Srpen 2023

ODŮVODNĚNÍ

Odůvodnění změny č. 3 územního plánu Dolní Věstonice obsahuje textovou a grafickou část.

Odůvodnění používá tyto zkratky:

zkratka	celý název
PÚR	Politika územního rozvoje České republiky ve znění jejích 5 aktualizací, tj. schválená vládou 20.července 2009 č. 929 ve znění jejích Aktualizací č. 1 (usnesení vlády ČR č. 276 ze dne 15. 4. 2015), č. 2 (usnesení vlády ČR č. 629 ze dne 2. 9. 2019), č. 3 (usnesení vlády ČR č. 630 ze dne 2. 9. 2019, č. 4 (usnesení vlády č.618 ze dne 12.7.2021) a č. 5 (usnesení vlády č. 833 ze dne 17. srpna 2020).
ZÚR	Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění jejích 2 aktualizací
SZ	zákon č. 183/2006 ve znění pozdějších předpisů - stavební zákon
ZO	zastupitelstvo obce Dolní Věstonice
ÚP	Územní plán Dolní Věstonice
ÚPD	územně plánovací dokumentace
KrÚ	Krajský úřad Jihomoravského kraje, IČO 70888337, Žerotínovo náměstí 449/3, 601 82 Brno
KrÚ OUPSŘ	Krajský úřad Jihomoravského kraje, IČO 70888337, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Žerotínovo náměstí 449/3, 601 82 Brno
KrÚ OD	Krajský úřad Jihomoravského kraje, IČO 70888337, Odbor dopravy, Žerotínovo náměstí 449/3, 601 82 Brno
KrÚ OŽP	Krajský úřad Jihomoravského kraje, IČO 70888337, Odbor životního prostředí, Žerotínovo náměstí 449/3, 601 82 Brno
KrÚ OKP	Krajský úřad Jihomoravského kraje, IČO 70888337, Odbor kultury a památkové péče, Žerotínovo náměstí 449/3, 601 82 Brno
MŽP	Ministerstvo životního prostředí, IČO 00164801, Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10
MPO	Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32,11015 Praha 1
OBÚ	Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského, Cejl 13, 602 00 Brno
MD	Ministerstvo dopravy ČR, IČO 66003008, Odbor infrastruktury s územního plánu, Nábřeží Ludvíka Svobody 12,110 00 Praha 1
MěÚ	Městský úřad Mikulov, Odbor stavební a životního prostředí, Náměstí 1, 692 20 Mikulov
MěÚ OŽP	Městský úřad Mikulov, Odbor stavební a životního prostředí,
MěÚ OD	Městský úřad Mikulov, Odbor dopravy
MO	Ministerstvo obrany ČR, IČO 60162697, Sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 221/1, 16001 Praha 6, nebo dříve: Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru
MPO	Ministerstvo průmyslu a obchodu, IČO 47609109, Na Františku 1039/32, 11015 Praha 1
MV	Ministerstvo vnitra ČR, IČO 00007064, Nad Štolou 936/3, Praha 7, odbor správy majetku prac. PO BOX 155/OSM 140 21 Praha 4
HZS	Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, IČO 70884099, Zubatého 685/1, 614 00 Brno 14

KHS	Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, IČO 71009191, Jeřábkova 1847/4, 602 00 Brno
KVS	Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Jihomoravský kraj, IČO 00018562, Palackého třída 1309/174, 612 00 Brno
SÚJB	Státní úřad pro jadernou bezpečnost, IČO 48136069, Senovážné náměstí 1585/9 , 11000 Praha 1
SPÚ	Státní pozemkový úřad, IČO 01312774, Husinecká 1024/11a, 13000 Praha – Žižkov

II. Textová část odůvodnění

II.1. Soulad s PÚR a soulad s ÚPD vydanou krajem

Součástí předchozí změny č. 2, která nabyla účinnosti 9.2.2022, bylo uvedeno vyhodnocení souladu ÚP Dolní Věstonice s PÚR a ZÚR, od té doby nebyla vydána žádná aktualizace ZÚR či PÚR. Poslední aktualizace ZÚR nabyla účinnosti 31.10.2020, poslední aktualizace PÚR (č. 4) nabyla platnosti vyhlášením 31.8.2021 a ÚP byl uveden do souladu s oběma dokumenty ve znění všech jejich v současné době platných aktualizací. Připravovaná aktualizace PÚR (č. 6) se řešeného území netýká. Změna č. 3 se dotýká problematiky nadřazené dokumentace dílčím zpřesněním vymezení okraje nadregionálního biokoridoru NRBK K161 v návaznosti na zpracované podklady (studie), úprava se vzhledem k rozsahu změny týká pouze velmi limitované dílčí části, nemá vliv na koncepci řešení nadregionálního ÚSES.

II.1.1 Vyhodnocení souladu změny č. 3 s PÚR

Obec Dolní Věstonice je součástí území ORP Mikulov, neleží v žádné rozvojové ose ani rozvojové oblasti, řešené území neleží v trase koridorů vysokorychlostních tratí, koridorů vodní dopravy, koridorů elektroenergetiky, koridorů VVTL, koridorů pro dálkovody,

Řešení změny č.3 je v souladu s prioritami PÚR ČR:

1) Dle čl. (14) je respektován požadavek: *„Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.“*

Změnou č. 3 je rozvíjena koncepce platného ÚP, která respektuje stávající hodnoty území a svým řešením plně napomáhá jejich dalšímu rozvoji. Jsou navržena opatření pro ochranu a rozvoj urbanistické struktury území, struktury osídlení a kulturní krajiny. Priorita je dodržena.

1) Dle čl. (15) je respektován požadavek: *„Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.“*

Změnou č. 3 je rozvíjena koncepce platného ÚP, je upřednostňována stabilizace rezidenčních funkcí a má za cíl zabránit sociálnímu napětí v obci, které vyplývá z vysoké míry zatížení obce cestovním ruchem. Při takovém masivním provozování krátkodobého ubytování dochází k vytvoření jisté míry nevraživosti. Koncepcí jsou jednoznačně vytvářeny podmínky pro rozvoj a posílení celkové sociální integrity území. Priorita je dodržena.

1) Dle čl. (16) je respektován požadavek: *„Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.“*

Změnou č. 3 je rozvíjena koncepce platného ÚP, která stanovila hodnoty v území a zásady jejich ochrany. S přihlédnutím k jejich hodnotám jsou změnou upravovány vybrané podmínky pro využití ploch a prostorové uspořádání. Ve změně jsou obdobně jako ve změně předchozí zohledněny výsledky „Situační analýzy“ zpracované Mendelovou univerzitou v Brně, která řešila přístupy k realizaci udržitelného rozvoje cestovního ruchu. Priorita je dodržena.

2) Dle čl. (19) je respektován požadavek hospodárně využívat zastavěné území, zajistit tak ochranu nezastavěného území – lokality změn jsou převážně plochami v zastavěném území či zastavitelnými plochami platného ÚP. Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny ve velmi omezené míře.

1) Dle čl. (16) byl stanoven požadavek: *„Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).*

Ze „Situační analýzy“, zpracované Mendelovou univerzitou v Brně, která řešila přístupy k realizaci udržitelného rozvoje cestovního ruchu, jednoznačně vyplývá, že obec je již nyní přetížena turistickým ruchem. Problémem je jak velké množství jednodenních návštěvníků, kteří způsobují dopravní kolaps v obci (parkování), tak i vícedenní návštěvníci, kteří příliš zasahují do života místních obyvatel a mají negativní vliv na kvalitu jejich života. Cílem změny územního plánu je zabránit dalšímu zhoršování této situace. K řešení problematice situace pro zachování hodnot území přispěje jednak regulace možností pobytové rekreace, vymezení plochy DP4 pro doplnění parkování. Priorita je dodržena.

3) Požadavek čl. (28) pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu je respektován tím, že plochy změn jsou přímo navázány na zastavěné území a zastavitelné plochy a mohou být tak napojeny na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

6) Dolní Věstonice je součástí specifické oblasti SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Jsou stanoveny požadavky:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí

„a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulčních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),

b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
- d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhovat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny. “

Základní zásady pro zvyšování retenčních a akumulčních vlastností v krajině i v zastavěném území jsou již řešeny v platném územním plánu. Velká část území obce je součástí CHKO Pálava a území soustavy Natura 2000, v nichž je na přírodní složku životního prostředí kladen mimořádný důraz. Územní plán obsahuje řešení územního systému ekologické stability, obsahuje liniové prvky ÚSES a interakční prvky s protierozním a zasakovacím významem.

Priorita je dodržena v platném ÚP.

Při vymezení lokalit změnou č. 3 ÚP musí být však dodrženy legislativní požadavky na hospodaření s dešťovými vodami, což řešení změny č. 3 splňuje.

II.1.2 Vyhodnocení souladu změny č. 3 se ZÚR JMK

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen ZÚR) byly vydány dne 5.10.2016, usnesením č. 2891/16/Z 29, nabyly účinnosti 3.11.2016.

ZÚR konkretizují republikové priority územního plánování na podmínky kraje, zpřesňují rozvojové oblasti a osy vymezené PÚR, národní koridory dopravní a technické infrastruktury a jejich průchod územím. ZÚR rovněž vymezují další plochy a koridory nadmístního významu a plochy a koridory územního systému ekologické stability.

Dne 17.09.2020 byly vydány Aktualizace č. 1 ZÚR JMK a Aktualizace č. 2 ZÚR JMK. Z Aktualizací č. 1 a č. 2 ZÚR JMK pro obec Dolní Věstonice nevyplývají žádné nové požadavky. Dle ZÚR JMK není správní území obce Dolní Věstonice součástí žádné rozvojové oblasti nebo rozvojové osy nadmístního významu.

Správní území Dolní Věstonice je dotčeno těmito záměry:

označení v ZÚR JMK	název v ZÚR JMK	označení v ÚP Dolní Věstonice
<u>POP02</u>	<u>Opatření na vodním toku Svratka</u>	NVp1
<u>NRBC 2013</u>	<u>Pálava</u>	NRBC 2013 PÁLAVA
<u>RBC 44</u>	<u>Věstonická nádrž</u>	RBC 44 Věstonická nádrž

<u>K 161N</u>	<u>Nadregionální biokoridor</u>	NRBK K161 (ÚP vymezil jeden společný biokoridor, zahrnující vodní i nivní větve)
<u>K 161V</u>	<u>Nadregionální biokoridor</u>	

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve správním území obce Dolní Věstonice dále vymezují cyklistický koridor (Brno –) Vranovice – Dolní Věstonice – Lednice – Břeclav – Lanžhot - (- Kůty – Bratislava)

Výše uvedené záměry byly posouzeny, zapracovány a zpřesněny do ÚP Dolní Věstonice v rámci jeho předchozí změny (změna č. 1).

Změna č.3 se dotýká vymezení nadmístních prvků pouze lokálně – a to v rámci vymezované plochy RI8 (zastavitelná plocha pro rekreaci rodinnou). Do plochy zasahuje dle původního zpřesnění prvku NRBK K161N a NRBK K161V v rámci platného ÚP Dolní Věstonice koridor NRBK K161.

Zpřesnění dle platného ÚP zasáhlo do po pobřežního pásma – koridor pro zpřesnění vymezení nadregionálního biokoridoru K 161N má v ZÚR JMK v zájmovém úseku konstantní šířku 400 m a zahrnuje přibližně rovným dílem plochy zátopy dolní nádrže Nové Mlýny v příbřežních partiích a plochy břehů a navazujících svahů. V textové části ZÚR JMK je stanoven úkol pro územní plány upřesnit vymezení nadregionálního biokoridoru (tzn. vymezit ho v odpovídajících podmínkách v šířce alespoň 40 m).

Problematika přesného vymezení nadregionálního biokoridoru K 161N byla v nedávné minulosti předmětem řešení vícero odborných dokumentací. Aktuálně relevantní dokumentací je „Revize vymezení NR ÚSES (NRBK K 161) v oblasti nádrží Nové Mlýny“ (Geo Vision s.r.o., Plzeň), pořízená Ministerstvem životního prostředí ČR v roce 2014. Vzhledem k tomu, že v tomto podkladu je nadregionální biokoridor K 161N v daném úseku vymezený v šířce 40 m v příbřežních partiích hladiny vodní nádrže, bez přesahu do nezatopených partií na březích nádrže (s předpokladem provedení odpovídajících technických a organizačních opatření tak, aby biokoridor mohl v příbřežních partiích nádrže vzniknout). Takto vymezený biokoridor není v žádném překryvu s nově vymezenou zastavitelnou plochou RI8 – z toho vychází i nové zpřesnění vymezení nadregionálního biokoridoru v územním plánu, spočívající v redukci jeho vymezení o prostor nově vymezené zastavitelné plochy RI8.

Vyhodnocení souladu změny č. 3 ÚP Dolní Věstonice s jednotlivými kapitolami ZÚR:

A. Stanovení priorit územního plánování jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje

Změna č. 3 naplňuje priority stanovené v ZÚR:

- 1) Změna vzhledem k rozsahu nemá podstatný vliv na naplnění vize Jihomoravského kraje jako ekonomicky prosperujícího regionu otevřeného vůči mezinárodním výzvám a impulzům.
- 2) Změna vzhledem k rozsahu nemá podstatný vliv na snížení územních disparit rozvoje částí kraje eliminací příkrých rozdílů v ekonomické výkonnosti a životní úrovni mezi jádrem kraje a jeho periferními, s cílem růstu efektivity a udržitelnosti ekonomického rozvoje kraje, stabilizace jeho populace a sídelní struktury.
- 3) Jsou vytvářeny územní podmínky pro zvýšení atraktivity a konkurenceschopnost venkovského prostoru kraje – v rámci zastavitelných ploch i ploch přestavby, vymezenými platným ÚP, doplněnými změnou.

- 4) Jsou řešeny dopady různých forem urbanizace a nalezena vyvážená řešení zohledňující ochranu přírody, hospodářský rozvoj i životní úroveň obyvatel, což se odráží i ve změně č. 3 v úpravě podmínek zastavitelnosti ploch dle aktuálního stavu a potřeb.
- 5) Vzájemnou koordinací území (viz výkres č. II.01) jsou vytvářeny podmínky k podpoře principu integrovaného rozvoje území.
- 6) Změna nemá vliv na rozdílné charakteristiky jednotlivých částí Jihomoravského kraje i specifické podmínky pro využívání území.
- 7) Silniční dopravní spojení je základem dopravní infrastruktury území a jeho propojení pro s okolními územími kraje a dalšími evropskými regiony, změna vzhledem k rozsahu dílčích úprav toto neovlivní.
- 8) Změna ÚP nemá vliv na vytvoření územních podmínek pro zkvalitnění a rozvoj provázané dopravní infrastruktury.
- 9) Změna ÚP nemá podstatný vliv na vytvoření územních podmínek pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti technickou infrastrukturou – změna nemění koncepci technické infrastruktury ÚP.
- 10) Změna stanovením podmínek týkajících se oplocení ve volné krajině (kap I.F) pozitivně ovlivní přístupnost a prostupnost krajiny.
- 11) Změna ÚP nemá vliv na vytvoření územních podmínek pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti občanským vybavením všech částí kraje. Změna nemění koncepci občanského vybavení ÚP, pouze jej dílčím způsobem doplňuje v ploše OV5.
- 12) Změna ÚP přispívá k vytvoření územních podmínek pro zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí tím, že navazuje na koncepci ÚP a umožňuje optimální využití ploch stabilizovaných (úpravou podmínek ploch výroby a skladování).
- 13) Je podporována minimalizace vlivů nových záměrů, tak aby nedocházelo k významnému zhoršování stavu v území – změna velmi omezeně doplňuje rozsah rozvojových ploch.
- 14) Změna nemá negativní vliv na péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, změna nemění tuto koncepci ÚP.
- 15) Změna zajišťuje ochranu kvalitní zemědělské půdy minimalizací zásahu do kvalitních půd tím, že nenárokují zábor ZPF I. a II. třídy.
- 16) Změna ÚP řeší požadavek: podporovat stabilizaci a rozvoj hospodářských funkcí a sociální soudržnosti v území kraje. Zvláště je dbáno 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;
 - 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.Celková koncepce Změny č. 3 naplňuje tuto prioritu. Rekreace, turistika a cestovní ruch v obci mají pro její obyvatele vysoký hospodářský význam, současně však přináší s sebou problémy v oblasti životního prostředí a narušení sociálních vztahů. Cílem změny územního plánu je úpravou podmínek vytvořit předpoklady pro udržitelný rozvoj rekreace v obci.

B. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy)

Změna ÚP nemá vliv na skutečnosti kap. B v ZÚR.

C. Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení

dalších specifických oblastí nadmístního významu
Změna ÚP nemá vliv na skutečnosti kap. C v ZÚR.

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 provedeno

D.1. Dopravní infrastruktura

Změnou nejsou dotčeny záměry dopravní infrastruktury nadmístního významu.

D.2. Technická infrastruktura

Změnou nejsou dotčeny záměry technické infrastruktury nadmístního významu.

D.3. Územní systém ekologické stability

Změnou je dotčen prvek nadregionálního biokoridoru NRBK K161, ostatní prvky regionálního a nadregionálního ÚSES vymezené v ZÚR jsou zpřesněné v platném ÚP a nejsou změnou dotčeny. Rozsah a odůvodnění dílčí úpravy NRBK K161 uvedeno v úvodu této kapitoly (II.1.2)

D.4. Územní rezervy

V ZÚR nejsou vymezeny žádné územní rezervy zasahující správní území Dolních Věstonic.

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

změna č. 3 ÚP Dolní Věstonice respektuje následující požadavky na uspořádání území kraje

a) Podporuje zachování přírodních hodnot a přírodních zdrojů na území kraje, prosazovat šetrné formy jejich využívání a v možných případech jejich obnovu a doplnění.

b) Respektuje specifickou atmosféru tzv. „genius loci“ dané oblasti (místa či sídla).

Změna ÚP Dolní Věstonice řeší následující úkoly pro územní plánování:

a) Vytvářet územní podmínky pro šetrné formy využívání území a zvyšování biodiverzity území.

a) Vytvářet územní podmínky pro zachování výjimečných hodnot památkového fondu kraje, regionů lidové architektury, území s archeologickými nálezy, významných poutních míst a území významných urbanistických hodnot.

F. Stanovení cílových charakteristik krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

Změna nemění podmínky stanovené ÚP, které směřují k zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny:

krajinný celek 14. Mikulovský

ÚP zajistil podmínky pro zachování nebo dosažení požadavků:

- vytváří územní podmínky rozvoj měkkých forem rekreace (turistika, cykloturistika, hipoturistika) při respektování zájmů ochrany přírody a krajiny.

- vytváří územní podmínky pro ochranu pohledových panoramat a pohledových os na hřebet Pálavských vrchů a cenné kulturní a historické krajinné dominanty komponované krajiny Mikulovsko-Falkensteinsko.

- vytváří územní podmínky pro rozvoj sídel a zajištění ochrany jejich siluet v pohledově exponovaných územích.

celek 17. Dyjsko-svratecký

ÚP zajistil podmínky pro zachování nebo dosažení požadavků:

- nemění územní podmínky pro zajištění protipovodňové ochrany území, zachovává územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny

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

Změna č. 3 respektuje vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření pro nadmístní záměry v souladu se ZÚR, upravuje dílčí vymezení veřejně prospěšného opatření U2, vymežujícího rozsah NRBK K161 dle navrhované úpravy hranice koridoru.

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

byly řešeny v platném ÚP Dolní Věstonice po změně č. 1 a touto změnou se nemění.

Změnou č. 3 nejsou dotčeny kap. I. až M., ZÚR nejsou vymezeny žádné plochy či koridory podmíněné regulačním plánem, se stanovenou etapizací či kompenzačními opatřeními zasahující správní území Dolních Věstonic.

Z výše uvedeného vyplývá, že změna č. 3 ÚP Dolní Věstonice je v souladu s jednotlivými kapitolami ZÚR.

Výsledek přezkoumání dle § 53 odst. 4 písm. a) SZ

bude doplněno do návrhu změny pro její vydání, případně i s odkazem na jinou kapitolu.

II.2. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

II.2.1 Soulad s cíli územního plánování

(1) Změna je v souladu s cílem zajištění předpokladů pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel tím, že upravuje podmínky platného územního plánu tak, aby byl zajištěn vyvážený a udržitelný rozvoj území.

(2) Pro zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území je minimalizován rozsah zastavitelných ploch a jsou minimalizovány nároky na veřejné finanční prostředky na výstavbu dopravní a technické infrastruktury (nejsou vyžadovány).

(3) rozsah úprav v rámci změny nemá negativní dopad na ochranu a rozvoj hodnot území (architektonických, urbanistických, přírodních a krajinných), je chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti, změna stanovením podmínek ploch a podmínek prostorového uspořádání zabezpečuje hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území – viz kap. II.7.

II.2.2 Soulad s úkoly územního plánování

a) Zjištění a posouzení stavu území bylo provedeno v rámci doplňujících průzkumu a rozborů a na základě toho jsou stanoveny podmínky využití dle této změny tak, aby byly zachovány hodnoty v území.

b) Je rozvíjena urbanistická koncepce v souladu s platným ÚP, jsou upraveny podmínky prostorové regulace tak aby bylo umožněno efektivní využití ploch bez negativního dopadu na území obce

c) Byly prověřeny a posouzeny potřeby změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem např. na veřejné zdraví atd. S ohledem na to byla prověřena potřebnost dílčích změn a vymezeny dílčí změny, odůvodněné dále v kap. II.6.

Veřejný zájem na provedení změn se odráží ve vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření – v rámci plochy změny dotýkající se BR1, BR2 a U3 – veřejně prospěšné stavby D1 a T27 a v rámci úpravy veřejně prospěšného opatření U2, ve vymezení DT6.

d) stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny: jsou upraveny podmínky prostorového uspořádání, podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, jejichž cílem je dosažení vysoké úrovně obytných, přírodních, urbanistických i architektonických hodnot

e) stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území se nemění, upravují se dílčí podmínky využití ploch (zejména SO, OV) pro efektivní využitelnost zastavěného území i ploch změn.

g) změna č. 3 neovlivní podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků

i) stanovení podmínek pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení je splněno

úpravou podmínek ploch, umožňujících bydlení v kvalitním prostředí, omezení možností střetů různých funkcí v území

j) Z hlediska vytváření územních podmínek pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů změnou nejsou kladeny žádné nároky na veřejné finanční prostředky na výstavbu dopravní a technické infrastruktury

o) uplatňování poznatků z oborů architektury, urbanismu, územního plánování bylo zohledněno zejména při stanovování podmínek prostorového uspořádání – jsou doplněny podmínky využití včetně podmínek prostorového uspořádání tak, aby lépe odpovídaly potřebám a stávající struktuře území.

Výsledek přezkoumání dle § 53 odst. 4 písm. b) SZ

bude doplněno do návrhu změny pro její vydání, případně i s odkazem na jinou kapitolu.

II.3. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

II.3.1 Soulad se stavebním zákonem 183/2006 SZ v platném znění

1) Požadavky dle § 43 odst. (1) jsou splněny – změna navazuje na koncepci ÚP Dolní Věstonice, navržené změny podmínek byly vyhodnoceny jako účelné ve vztahu ke koncepci platného ÚP

2) Požadavky dle § 43 odst. (2) jsou splněny – možnost změny ÚP ve vybraných plochách a koridorech uložit prověření změn jejich využití územní studií, uložit pořízení regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování o změnách vzhledem k rozsahu změny byly využity v lokalitě ploch OV2, OV3, OV4, kde je požadováno prověření změn územní studií namísto regulačním plánem. Regulační plán je uloženo pořídít pro plochu RI8 vzhledem k nutnému podrobnějšímu řešení podmínek plochy.

3) Požadavky dle § 43 odst. (3) jsou splněny – změna ÚP v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesnila a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu s PÚR - viz text. část odůvodnění kap. II.1

6) Požadavky dle § 43 odst. (6) jsou splněny – náležitosti obsahu změny jsou co do odůvodnění zpracovány dle vyhl. č. 500/2006 Sb. a obecné požadavky na využívání území dle vyhl. č. 501/2006 Sb. textová část změny je zpracována v rozsahu změn jednotlivých podmínek a koncepcí, které ÚP Dolní Věstonice obsahuje.

7) Požadavky dle § 55 – odst. (4) jsou splněny – změna vymezuje nové zastavitelné plochy v minimální míře, zejména upravuje vymezení stávajících ploch a změny jejich účelu, upravuje a stávající podmínky v rozsahu nezbytném pro naplnění účelu změny – důvody viz kap. II.6. dále v textu odůvodnění.

8) Požadavky dle § 58 jsou splněny – změnou je aktualizováno zastavěné území a to zejména v plochách smíšených obytných v zástavbě ve východní části obce a to k datu 15.7.2023, což je datum zpracování návrhu změny.

9) Požadavky dle § 101 a §170 jsou splněny – řešení změny zahrnuje úpravu vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nezahrnuje vymezení veřejně prospěšného opatření, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo, ani vymezení asanace.

II.3.2. Soulad s vyhláškou č. 500/2006 Sb.

Obsah změny územního plánu – textové části změny ÚP je zpracován jako změna opatření obecné povahy obce Dolní Věstonice. Grafická část změny ÚP byla zpracována nad čistou katastrální mapou aktuální k 15.2.2023, což je dokončení návrhu změny pro opakované veřejné projednání.

Odůvodnění je v souladu s § 13 odst. (1) vyhlášky zpracováno podle přílohy č. 7 vyhlášky – textová i grafická část. – viz. textová část odůvodnění, výkresy byly zpracovány nad výkresy ÚP v rozsahu měněných částí

Obsah výkresu koordinačního je v souladu s § 2.

Dle § 3 je mapovým podkladem katastrální mapa v digitální podobě.

Změna ÚP byla zpracována v měřítku výkresů územního plánu Dolní Věstonice (t.j. 1 : 5000).

II.3.3 Soulad s vyhláškou č. 501/2006 Sb.

v aktuálním znění včetně novel s účinností od 1.1. 2018:

Vymezené plochy v souladu s § 3 odst. (1) tvoří společně s navazujícími plochami shodné funkce území o rozloze větší než 2000 m²

V souladu s § 3 odst. (2) byly vymezeny plochy požadovaného způsobu využití viz. grafická část ÚP. Byly vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití – plochy bydlení, plochy smíšené obytné, plochy občanského vybavení a další, které odpovídají struktuře ploch s rozdílným způsobem využití dle platného ÚP Dolní Věstonice.

V souladu s § 3 odst. (5) byly plochy vymezeny tak, aby byl respektován přístup umožňující bezpečný průchod krajinou – vymezení ploch změny nikterak neomezuje veřejná prostranství zajišťující průchodnost krajiny.

II.3.4 Zákonnost procesu pořízení změny

bude doplněno do návrhu změny pro její vydání, případně i s odkazem na jinou kapitolu

Výsledek přezkoumání dle § 53 odst. 4 písm. c) SZ

bude doplněno do návrhu změny pro její vydání, případně i s odkazem na jinou kapitolu.

II.4. Soulad změny s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů

Soulad se stanovisky dotčených orgánů bude doplněn pro jednotlivé právní předpisy do návrhu změny pro její vydání, případně i s odkazem na jinou kapitolu.

OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

Zákon č. 114/1992 Sb.,

o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

Změna ÚP nebyla posuzována z hlediska vyhodnocení vlivu územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, protože dotčený orgán vyloučil vliv na ochranu přírody a krajiny. Lokality dílčích změn nezasahují do zvláště chráněných území přírody.

OCHRANA VOD

Zákon č. 254/2001 Sb.,

o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Požadavek na likvidaci dešťových vod zejména v místě jejich dopadu, zejména vsakem, je v souladu s možnou zastavitelností ploch dotčených změnou dle podmínek platného ÚP.

OCHRANA OVZDUŠÍ

Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší

Lokality změny neumožňuje umisťovat zdroje znečištění ovzduší, v plochách změny není dle podmínek přípustné umisťovat tyto zdroje.

OCHRANA ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů

Změna nárokuje plošný zábor zemědělského půdního fondu – podrobněji řešeno dále v kap. II.12.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech a obecně závazná vyhláška Jihomoravského kraje č. 1/2016, kterou se vyhláší závazná část Plánu odpadového hospodářství Jihomor. kraje 2016 – 2025 jsou respektovány, koncepce odpadového hospodářství obce není měněna.

OCHRANA VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů je respektován, pro plochy změny platí podmínky využití ploch dle ÚP, které zahrnují i požadavky ochrany veřejného zdraví.

PAMÁTKOVÁ PÉČE

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších zákonů

V území změn se nenacházejí kulturní památky, celé území je však předmětem archeologického zájmu dle legislativního požadavku.

DOPRAVA NA POZEMNÍCH KOMUNIKACÍCH

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

V území změny se nenachází silnice, nová veřejná prostranství pro pozemní komunikace pro obsluhu bydlení splňují legislativní požadavky a umožňují řešení pozemních komunikací dle ČSN736110.

DOPRAVA LETECKÁ

Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů – zařízení letecké dopravy se v území nevyskytují.

ENERGETIKA

Zákon č. 458/2000 Sb.,

o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších zákonů

Respektování legislativních požadavků dle zák. 458/2000Sb. zohledňuje nutnost respektovat požadavky vyplývající ze zpracované územní energetické koncepce v aktuálním znění v době zpracování územně plánovací dokumentace.

OBRANA STÁTU

Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky

Stanovení podmínek prostorového uspořádání dle ÚP zamezuje umístění výškových objektů, řešení změny nemá vliv na leteckou dopravu nebo radioreléové trasy

PREVENCE ZÁVAŽNÝCH HAVÁRIÍ

Zákon č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi,

CIVILNÍ OCHRANA

Zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

a POŽÁRNÍ OCHRANA

Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších zákonů

Plocha změny umožňující zástavbu jsou součástí uzavřených areálů, které umožňují zásobení požární vodou.

Rozsah změn nemá vliv na koncepci civilní ochrany obce.

Změnou řešenou problematikou nejsou dotčeny níže uvedené zvláštní právní předpisy – zákony č.: 100/2001 Sb., 44/88 Sb., 166/1999 Sb., 18/1997 Sb., 263/2016 Sb., 139/2002 Sb., Zákon č. 266/1994 Sb.

II.4.1. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Doprava letecká

Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví § 88 odst. 1 písm. k) a l) ve věcech vojenského letectví v souvislosti s § 87 odst. 2

Rozsah změny neovlivní letový provoz, zařízení letecké dopravy se v území nevyskytují.

Obrana státu

Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, § 6 odst. 1 písm. h)

Do řešeného území zasahuje od severu OP objektů důležitých pro obranu státu.

Ochranná pásma radarů jsou zájmovým územím radiolokačních a radionavigačních prostředků MOČR (dle ustanovení § 175 odst. 1 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu). V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska MO ČR. Jedná se o výstavbu:

- větrných elektráren
- souvislých ocelových konstrukcí
- objektů s plechovými krytinami
- staveb nebo zařízení vysokých více než 30 m nad terénem
- staveb, které jsou zdrojem elektromagnetického záření.

Na celém území v rozsahu působnosti ORP Mikulov (dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č.183/2006 o územním plánování a stavebním řádu) lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené druhy staveb vždy 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 VVN a VN
- 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 objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady).

Civilní ochrana

Na změnu ÚP nebyly uplatněny žádné požadavky z hlediska řešení problematiky civilní ochrany. V území Obce Dolní Věstonice se nevyskytuje žádný objekt požární ochrany ani objekt Policie ČR.

Výsledek přezkoumání dle § 53 odst. 4 písm. d) SZ

bude doplněno do návrhu změny pro její vydání, případně i s odkazem na jinou kapitolu.

II.5. Vliv změny na udržitelný rozvoj území dle § 53 odst.5 písm. b) až d SZ

Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů změny na udržitelný rozvoj území.

Stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst.5 a jeho zohlednění

Z žádného ze stanovisek vydaných KrÚ dle § 55a odst.2 písmena d) a e) jako příslušným orgánem ochrany přírody a krajiny o dle zákona č.114/1992 Sb. jako příslušným úřadem dle zákona č. 100/2001 Sb. k obsahu změny či jeho doplnění nevyplývala potřeba posouzení vlivů změny na životní prostředí.

Návrh změny nebyl tedy posuzován z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území.

Stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst. 5 stavebního zákona nebylo vydáno a tedy ani zohledněno.

Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Stanovisko nebude zohledněno, protože nebude vydáno, neboť krajský úřad nepožadoval hodnocení návrhu změny č. 3 z hlediska jeho vlivů na životní prostředí.

II.6. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

V rámci změny č. 3 byla provedena aktualizace zastavěného území, protože část zastavitelných ploch – na severním okraji obce – je již využita, zastavěna.

Byla zrušena podmínka zpracování regulačního plánu pro plochy občanské vybavenosti OV2, OV3 a OV4 a současně stanoveno, že pro shodném rozsahu ploch je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Podmínka byla změněna proto, aby bylo možné pro podrobnější regulaci území využít pružnější nástroj územního plánování – územní studie bude neopominutelným podkladem pro rozhodování v území, jsou stanoveny podmínky pro její pořízení, které navazují na požadavky původně stanovené v zadání regulačního plánu tak, aby bylo dosažitelné optimální řešení území, lhůta pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na 5 let, což odpovídá možnosti přípravy kvalitního podkladu pro rozhodování v území a jeho projednání.

Bylo **upraveno řešení lokality ploch BR1, BR2 a UP3** tak, aby více navazovalo na stávající pozemkové členění lokality a stávající majetkoprávní uspořádání území – veřejné prostranství UP3 je proto vymezeno v trase stávající cesty, rozšířeno na 11 m celkové šíře se symetrickým zásahem do okolních navazujících pozemků, které bude obsluhovat. Plochy BR1 a BR2 budou nadále tvořeny pozemky pro zástavbu bydlení, původní rozsah lokality se nemění. Doplněno je veřejné prostranství při jihozápadním okraji lokality proto, aby bylo umožněno zokruhování komunikačního napojení lokality ze dvou stran a aby bylo možné přivést veřejnou technickou infrastrukturu dostatečně kapacitním veřejným prostranstvím.

Plocha přestavby SO7 – byla provedena změna z ploch OV – občanské vybavení u parcel parc. č. 370/2, 369, k.ú. Dolní Věstonice. SO – smíšené obytné využití bylo vymezeno proto, aby bylo možné plochu využít účelněji – jedná se o pozemek v majetku obce, kde je v současné době kulturní dům, který není zcela využitý pouze pro tuto funkci, mohl by plnit i jiné potřeby obce. Cílem je vytvoření podmínek pro realizaci smíšeného využití včetně bydlení v ploše. S potřebami takového využití lépe koresponduje vymezení plochy smíšené obytné SO, proto bylo zvoleno vymezení uvedené plochy.

Plocha přestavby OV5 – občanské vybavení je vymezena jako změna části plochy OT - plochy pro tělovýchovu a sport. Občanské vybavení je vymezeno, protože umožní realizaci staveb, a to staveb specifického vybavení souvisejícího s hřištěm, ale také jiných druhů občanského vybavení – zejména sociálních služeb zahrnujících zejména možnost vybudování startovacích obecních bytů. Tato využití (zázemí pro sportovní činnost a sociální služby vč. soc. bydlení) jsou definována jako podmíněně přípustná proto, aby byl vyloučen vzájemný střet funkcí v ploše (např. orientací staveb vůči sportovišti) a z důvodu kompozičních vazeb v území.

Zastavitelná plocha DP4 je vymezena jako změna části ploch NL na plochy DP – plocha dopravní infrastruktury – plochy záchytných parkovišť je vymezena za účelem umístění sběrného místa a odstavného parkování, protože kapacita parkování v obci není dostačující vzhledem k růstu automobilizace a počtu návštěvníků oblasti. Pozemek je vhodný pro umístění parkoviště z důvodu polohy při příjezdu do obce ze severu – od nádrží Nové Mlýny, naproti přes silnici je obdobná plocha již územním plánem vymezena – jedná se tedy o zajištění zvýšení kapacity parkování. Určení plochy pro sběrné místo je v obci nezbytnou potřebou pro doplnění veřejné technické infrastruktury – občanské vybavenosti obce.

Změna je ve veřejném zájmu Obce Dolní Věstonice., proto je v rozsahu plochy DP4 je vymezena veřejně prospěšná stavba veřejné dopravní a technické infrastruktury DT6, protože vybudování jak sběrného místa, tak řešení parkování je ve veřejném zájmu obce a patří mezi priority obce.

Zastavitelná plocha BR14 – plocha bydlení v rodinných domech je vymezena z ploch ZO – orná půda a ZV – vinice v rozsahu plochy vymezené v územním plánu jako rezerva pro bydlení R3, (tato územní rezerva je tedy změnou zrušena), současně je vymezena plocha veřejného prostranství pro obsluhu plochy ozn. UP6. Rozvoj ploch bydlení nezbytný, protože výstavba v rozvojových plochách bydlení rychle pokračuje, a to v návaznosti na zpracované územní studie – rozvoj je tedy řízen s ohledem na strukturu území, odpovídá tempu rozvoje sídla. Je proto vymezena plocha BR14, neboť představuje další možnost rozvoje bydlení jako protíváhy krátkodobému využívání území turistickým ruchem. Změna umožní diverzifikaci možností rozvoje bydlení v obci.

V podmínkách využití **ploch smíšených obytných – SO** bylo stanoveno jako **nepřípustné využití: ubytovací zařízení, výroba a podnikání** – podmínka je doplněna v kap. I.F – Podmínky pro využití ploch z důvodu omezení překotného rozvoje turistického ruchu v oblasti omezením nabídky turistických atrakcí a ubytování. Turismus je dle závěrů Situační analýzy z r. 2021 (Ing. Simona Miškolci, PhD, Doc. Ing. Jaroslava Rajchlová) pro obec zatěžující zejména z hlediska narušování sociálních vazeb – cit.:

„Výsledky analýzy naznačují, že všechny sledované oblasti, tj. počet parkovacích míst, počty turistů a počty ubytovacích zařízení – jsou naddimezované. Počet parkovacích míst výrazně nedostačuje turistům, jak projížďejícím, tak ubytovaným. Budování dalších míst je tak neekonomicky účelné, jelikož neslouží trvale žijícím obyvatelům, ale pouze návštěvníkům. Ubytovací kapacita překračuje o 131 % počet trvale žijících osob v obci. Při takovém masivním provozování krátkodobého ubytování dochází k vytvoření jisté míry nevraživosti. Pokud použijeme tzv. Doxeyho iritační index, sestávající z následujících odstínů postojů místních obyvatel: euforie, apatie, znechucení, antagonismus, pak v obci se pohybuje tento v intervalu mezi apatií a znechucením. Tato míra indexu ukazuje sníženou kvalitu života obyvatel v obci. Pokud nebudou přijata opatření vedoucí k řešení situace, pak je velmi pravděpodobné, že interval se bude pohybovat mezi znechucením a antagonismem. Výsledkem pak budou střety mezi místními obyvateli – provozovateli ubytování – turisty.“

Není tedy v zájmu obyvatel obce ani jejího urbanistického rozvoje podpora turistického využívání území, zejména krátkodobého ubytování.

Z výše uvedených důvodů byla provedena **úprava podmínek využití ploch (především ploch BR)**, s cílem **vylovení hostinské činnosti a omezení funkce ubytování**, stávající vybavenost je podmíněna parkováním na vlastním pozemku)

Byl zrušeno vymezení plochy SO5 jako plochy, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, protože ÚS byla již zpracována a zaevidována. Nicméně podmínky vyplývající z ÚS pro plochu SO5 se promítají do podmínek plochy v ÚP, byly revidovány prvky regulace a prostorového uspořádání v SO5 dle podmínek plochy (KZP, parkování, jednotný sklon střech – symetrické zastřešení).

Zastavitelná plocha RI8 byla vymezena v návaznosti na zastavitelnou plochu RI5, v rozsahu pozemků, pro které je změna požadována.

Pro vymezenou plochu RI8 je požadováno zpracování regulačního plánu. Požadavek zpracování regulačního plánu pro lokalitu vyplývá z potřeby stanovení shodných podmínek pro plochy RI5 a RI8, kde pro plochu RI5 již je regulační plán zpracován. Podmínky pro plochu RI8 nelze však

považovat za identické, proto musí být plocha RI8 řešena samostatným regulačním plánem, který pro ni stanoví detailní podmínky – viz kap. I.L.

V rozsahu dotčeném lokalitou RI8 byl upraven rozsah nadregionálního biokoridoru K 161 oproti vymezení platného ÚP s následujícím odůvodněním:

Stávající závazné vymezení koridoru pro umístění nadregionálního biokoridoru K 161N obsahují ZÚR JMK. Tento koridor pro zpřesnění vymezení nadregionálního biokoridoru K 161N má v ZÚR JMK v zájmovém úseku konstantní šířku 400 m a zahrnuje přibližně rovným dílem plochy zátopy dolní nádrže Nové Mlýny v příbřežních partiích a plochy břehů a navazujících svahů. V textové části ZÚR JMK je stanoven úkol pro územní plány upřesnit vymezení nadregionálního biokoridoru (tzn. vymežit ho v odpovídajících podmínkách v šířce alespoň 40 m).

Problematika přesného vymezení nadregionálního biokoridoru K 161N byla v nedávné minulosti předmětem řešení vícero odborných dokumentací. Aktuálně relevantní dokumentací je „Revize vymezení NR ÚSES (NRBK K 161) v oblasti nádrží Nové Mlýny“ (Geo Vision s.r.o., Plzeň), pořízená Ministerstvem životního prostředí ČR v roce 2014. V tomto podkladu je nadregionální biokoridor K 161N v daném úseku vymezený v šířce 40 m v příbřežních partiích hladiny vodní nádrže, bez přesahu do nezatopených partií na březích nádrže (s předpokladem provedení odpovídajících technických a organizačních opatření tak, aby biokoridor mohl v příbřežních partiích nádrže vzniknout). Takto vymezený biokoridor není v žádném překryvu s nově vymezenou zastavitelnou plochou RI8 – z toho vychází i aktualizace vymezení nadregionálního biokoridoru v územním plánu, spočívající v redukci jeho vymezení o prostor nově vymezené zastavitelné plochy RI8.

Vzhledem k tomu, že dosud nebyla žádnou dokumentací zpřesněna výše zmíněná technická a organizační opatření pro funkční řešení biokoridoru v příbřežních partiích nádrže, je požadováno v regulačním plánu lokality RI8 mimo jiné řešit návaznost volného pobřežního pásma na plochu RI5 a potřebná opatření stanovit. Pro nalezení vhodného řešení bude patrně nutné zajistit i další odborné podklady či detailní projekty. Podmínka provedení opatření je stanovena v kap. I.C v oddílu plochy rekreace – pro RI8.

Zachování nezastavěného pobřežního pásma však zohledňuje i potřebu údržby vodního díla a provozu pobřežní komunikace, vymezený rozsah plochy RI8 nijak nezasahuje do pobřežní komunikace.

V návaznosti na úpravu rozsahu nadregionálního biokoridoru K 161 byla provedena i úprava rozsahu veřejně prospěšného opatření – územního systému ekologické stability pod ozn. U2 – VPO je redukováno o dílčí úsek zasahující do plochy RI8.

Plocha RI8 je nově vymezenou zastavitelnou plochou, nenárokuje však zábor ZPF, neboť se dle KN jedná o pozemky ploch ostatních.

Oplocování sadů a vinic je stanoveno řešit jako **stavby dočasné (úpravou podmínek ploch, zejména ZZ a ZV v kapitole I.F)** proto, že podstatná část těchto ploch je součástí prostupné volné krajiny, do řešeného území zasahuje CHKO a PO Pálava, EVL Děvín, v krajině se uplatňují daleké výhledy a nelze proto takto cenné přírodní území narušovat bariérami oplocení, které má také negativní dopad na volnou migraci živočichů, prostupnost krajiny. Doba dočasného oplocení je proto umožněna pouze jako období preventivní ochrany nově zakládaných porostů nebo u porostů, které je nezbytné chránit.

Doplnění požadavků na řešení dopravy v klidu (odstavování a parkování) na pozemcích stavebníka pro nově navrhovanou zástavbu, případně i navyšování kapacit ve stabilizovaných plochách bylo provedeno stanovením podmínek doplněných v kap. I.D. – pro každou novou bytovou jednotku musí být zajištěno odstavení min. 2 vozidla na vlastním pozemku stavby v plochách změn

(rozvojových plochách), protože zde se požaduje taková organizace pozemku stavby, která zajistí tento minimální požadovaný počet stání, min. 1 vozidla na vlastním pozemku ve stávajících plochách (stabilizovaných), protože v stabilizovaných plochách nelze s ohledem na prostorové poměry zpravidla více míst zajistit. Místa musí být na vlastních pozemcích, protože nelze pro novou výstavbu uvažovat odstavování vozidel ve veřejných prostranstvích s ohledem vzhledem k jejich kapacitě.

Rovněž veškeré nebytové nové stavby musí mít zajištěnu dostatečnou kapacitu parkování na vlastním pozemku v kapacitě dle ČSN 73 6110 tak, aby se vyloučil negativní vliv narůstající automobilizace na výraz a využitelnost veřejných prostranství.

Územní plán byl prověřen z hlediska **souladu se stavebním zákonem a prováděcím předpisy** a změnou č.2 uveden do souladu s legislativními požadavky na strukturu dokumentace územního plánu po 1.1.2018 (zejména členění kapitol). Byly pouze provedeny dílčí doplnění a opravy v návaznosti na požadavky změny pro zpřesnění textu. Vzhledem k datu poslední změny nebylo nutno text zásadně upravit, byly provedeny pouze dílčí změny a opravy formulací v souladu s legislativou a s ohledem na jednoznačný výklad formulací.

II.7. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Řešení změny účelně využívá zastavěné území – plochy změny jsou vymezovány pouze v bezprostřední návaznosti na zastavěné území. Nové zastavitelné rozvojové plochy jsou nově navrhovány pouze v omezené míře – a to plocha BR14 + UP6, která odpovídá koncepci platného ÚP, kde byla vymezena ve shodném rozsahu jako plocha územní rezervy R3. Plocha je nyní vymezena jako plocha změny v návaznosti na postupné čerpání rozvojových ploch, které mohlo být zahájeno až na základě zpracovaných územních studií pro stěžejní rozvojové lokality obce (BR1, BR2, BR3, BR4, SO5).

Je účelně využíváno území ploch změn v souvislosti s jejich detailním prověřením územními studiemi (zpřesnění BR3).

V rámci zastavěného území je účelným a podstatným využitím funkce bydlení, která je stabilizována v plochách ozn. BR a SO. Vzhledem k překotnému rozvoji turistického ruchu v oblasti Novomlýnských nádrží a negativnímu dopadu na urbanismus i sociální prostředí obcí, které jsou jím dotčeny.

Je snaha upřednostňovat v obci Dolní Věstonice funkci bydlení a tím stabilizovat především sociální sféru – soužití obyvatel.

Stav území je popsán v SITUAČNÍ ANALÝZE (zpracované Ing. Simona Miškolci, PhD. a Doc. Ing. Jaroslavou Rajchlovou, 2021) Proto již v rámci předchozí změny č. 2 ÚP byly upraveny podmínky využití ploch a vymezení ploch ve prospěch ploch BR, nastaveny tak, aby obec poskytovala svým obyvatelům stabilní rezidenční prostředí.

I změnou č. 3 jsou proto upraveny podmínky využití ploch – smíšených obytných i ploch bydlení tak, aby byly omezovány ubytovací kapacity a tím i rušivé vlivy turismu.

Změnou je rozvíjeno občanské vybavení včetně rozvoje sociální péče – zajištění bydlení seniorů a startovacích bytů pro mladé rodiny – vymezením ploch přestavby OV5 a SO7 a stanovením podmínek jejich využití.

Účelné využití zastavěného území i zastavitelných ploch je tedy směřováno zejména k bydlení a občanskému vybavení.

Vymezením zastavitelné plochy RI8 je umožněn i rozvoj rekreace rodinné. Lokalita je vymezena ve vazbě na rozvojovou plochu téhož využití – RI5. Vzhledem ke specifické poloze lokality na nábřeží vodního díla Nové Mlýny je požadováno stanovit kapacitní možnosti plochy regulačním plánem (spolu s prověřením dalších požadavků – viz kap. I.L).

II.8. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Skutečnosti řešené změnou č. 3 ÚP Dolní Věstonice se nenachází poblíž hranice správního území, nemají dopad na širší územní vztahy Dolních Věstonic, nemají vliv na správní území okolních obcí.

II.9. Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

V souladu s § 55b stavebního zákona a rozhodnutí zastupitelstva obce je změna pořizována zkráceným způsobem.

Zastupitelstvo obce Dolní Věstonice rozhodlo v souladu s § 55a odst. 1 stavebního zákona o obsahu **změny č. 3** územního plánu Dolní Věstonice, **vyhodnocení splnění požadavků zadání je uvedeno níže.**

Rozsah změny byl požadován v usnesení zastupitelstva obce Dolní Věstonice, konaného 4.12.2022, jež formulovalo požadavky na změnu ÚP v usnesení č. 9, kterým rozhodlo o obsahu změny. Do změny byly zařazeny požadavky na dílčí změny č. 3.2, 3.3, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15, 3.16, 3.17, 3.18, 3.19, 3.20, 3.21, 3.22, 3.23, 3.24 (označení dle textu usnesení).

Požadavky na dílčí změny jsou zapracovány následovně:

Požadavek č. 3.2 požadavek změny na parc. č. 1279/33, k.ú. Dolní Věstonice

změna z ploch NS – plochy smíšené nezastavěného území na plochu RI – plochy rekreace rodinné

a 3.6 požadavek změny na parc. č. 1279/30 k.ú. Dolní Věstonice

změna z ploch NS – plochy smíšené nezastavěného území na plochu RI – plochy rekreace rodinné

a 3.7 požadavek změny na parc. č. 1279/16, 1279/24 k.ú. Dolní Věstonice

změna z ploch NS – plochy smíšené nezastavěného území na plochu RI – plochy rekreace rodinné

a 3.8 požadavek změny na parc. č. 1279/12, 1279/13, 1279/27, 1279/28 k.ú. Dolní Věstonice

změna z ploch NS – plochy smíšené nezastavěného území na plochu RI – plochy rekreace rodinné

a 3.9 požadavek změny na parc. č. 1279/31 k.ú. Dolní Věstonice

a 3.10 požadavek změny na parc. č. 1279/15, 1279/25 k.ú. Dolní Věstonice

změna z ploch NS – plochy smíšené nezastavěného území na plochu RI – plochy rekreace rodinné

a 3.11 požadavek změny na parc. č. 1279/14, 1279/26 k.ú. Dolní Věstonice

změna z ploch NS – plochy smíšené nezastavěného území na plochu RI – plochy rekreace rodinné

a 3.12 požadavek změny na parc. č. 1279/20 k.ú. Dolní Věstonice

změna z ploch NS – plochy smíšené nezastavěného území na plochu RI – plochy rekreace rodinné

a 3.13 požadavek změny na parc. č. 1277/7, 1279/19, 1279/21 k.ú. Dolní Věstonice

změna z ploch NS – plochy smíšené nezastavěného území na plochu RI – plochy rekreace rodinné

a 3.14 požadavek změny na parc. č. 1277/11 k.ú. Dolní Věstonice

změna z ploch NS – plochy smíšené nezastavěného území na plochu RI – plochy rekreace rodinné

a 3.15 požadavek změny na parc. č. 1279/17, 1279/23 k.ú. Dolní Věstonice

změna z ploch NS – plochy smíšené nezastavěného území na plochu RI – plochy rekreace rodinné

a 3.16 požadavek změny na parc. č. 1279/18, 1279/22 k.ú. Dolní Věstonice

změna z ploch NS – plochy smíšené nezastavěného území na plochu RI – plochy rekreace rodinné

byly zapracovány vymezením plochy rekreace rodinné RI8, současně jsou pro plochu stanoveny podmínky, které respektují polohu plochy ve vztahu k okolí a zejména v návaznosti na podmínky již vymezené plochy RI5. Pro rozhodování v území je požadováno zpracování regulačního plánu, jehož zadání je součástí kap. I.L.

3.3 požadavek změny na parc. č. 150 k.ú. Dolní Věstonice

změna u ploch SS – vinné sklepy a rekreace na VZ – výroba, skladování, parkování zemědělské techniky a změna u ploch NS – plochy smíšené nezastavěného území na plochu RI – plochy rekreace

rodinné je zpracována **zrušením podmínky zpracování regulačního plánu pro plochy občanské vybavenosti OV2, OV3 a OV4 a současně stanovením shodného rozsahu ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie** jsou stanoveny podmínky pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti v kap. I.K.

3.17 požadavek změny na parc. č. 2013, 2014, 299/5, 299, 299/10, 299/13, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066/2, 2067, 2068, 2069, 2070, k.ú. Dolní Věstonice byl splněn: byla provedena **změna koridoru UP3** – zrušení současného vymezení, koridor byl vymezen v trase původní polní cesty v celkové šíři 11m, koridor byl dále zokruhován se stávající komunikační sítí jeho propojením podél jihozápadního okraje zástavby v trase další cesty. Bylo doplněno Byla zrušena etapizace výstavby, kdy výstavba **BR2** byla podmíněna dokončením výstavby v **BR1** a byla nahrazena požadavkem zajištění veřejné infrastruktury v ploše UP3.

3.18 požadavek změny na parc. č. 370/2, 369, k.ú. Dolní Věstonice byl splněn: byla provedena změna z ploch OV – občanské vybavení na plochy SO – smíšené obytné u parcel parc. č. 370/2, 369, k.ú. Dolní Věstonice – je vymezena **plocha přestavby SO7**

3.19 požadavek změny na parc. č. 1966/1(část), 1966/3, k.ú. Dolní Věstonice byl splněn: byla provedena **změna části z ploch OT** – plochy pro tělovýchovu a sport, na plochy **OV – občanské vybavení** – je vymezena **plocha přestavby OV5**, podmíněně přípustným využitím plochy je zázemí pro sportovní činnost a sociální služby (soc. bydlení)

3.20 požadavek změny na parc. č. 1934/2, k.ú. Dolní Věstonice byl splněn: byla vymezena **zastavitelná plocha DP4** změno části ploch NL na plochy DP – změna za účelem umístění: sběrného místa a odstavného parkování

3.21 požadavek změny na parc. č. 1966/1(část), 1966/3, k.ú. Dolní Věstonice byl splněn: Byla provedena změna z ploch ZO – orná půda na plochy a ZV – vinice na plochy **BR – plochy bydlení v rodinných domech** v rozsahu plochy vymezené v územním plánu jako rezerva pro bydlení R3, tyto územní rezerva tedy byla tímto zrušena), současně byla vymezena plocha veřejného prostranství pro obsluhu plochy ozn. UP6.

3.22 Byl splněn požadavek změny u funkční plochy SO – doplnit nepřípustné využití: objekty pro podnikání (ubytování) – podmínka je doplněna v kap. I.F – Podmínky pro využití ploch – v řádku SO

3.23 Byl splněn požadavek na zrušení podmínky územní studie pro plochu SO5, podmínky stanovené touto studií jsou zařazeny do podmínek ÚP, byly revidovány prvky regulace a prostorového uspořádání v SO5 dle podmínek plochy (KZP, parkování, jednotný sklon střech – symetrické zastřešení.

3.24

a) Byla prověřena účelnost **nahrazení ploch SO** (smíšených obytných) plochami BR (bydlení v rodinných domech), a to u ploch stabilizovaných i zastavitelných, ale změna využití s ohledem na zachování koncepce územního plánu a vymezení podstatných ploch **nebyla takto zpracována**, protože omezení rušivých funkcí v plochách SO bylo zamezeno již **úpravou podmínek ploch SO v kapitole I.F** – vyloučením podnikatelských, výrobní aktivit a bytovacích zařízení jsou v podstatě vyloučeny rušivé vlivy v území. Plochy SO jsou již nyní v územním plánu zastoupeny minoritně –

omezují se v podstatě na několik málo rozvojových lokalit se stanovenými podmínkami, stávající plochy v centrální části již byly vymezeny jako plochy přestavby pro bydlení v rodinných domech již předchozími změnami.

b) Byla provedena **úprava podmínek využití ploch** (především ploch BR), s cílem **vyloučení hostinské činnosti a omezení funkce ubytování**, stávající vybavenost je podmíněna parkováním na vlastním pozemku)

c) **Oplocování sadů a vinic** je stanoveno řešit jako **stavby dočasné – úpravou podmínek ploch ZZ a ZV v kapitole I.F**

Územní plán byl prověřen z hlediska souladu se stavebním zákonem a prováděcím předpisy. Vzhledem k datu poslední změny a tudíž aktualizace dle platné legislativy ale nebyl zásadně upraven, neboť je aktuální. Byly provedeny pouze dílčí změny a opravy formulací v souladu s legislativou.

Byl splněn Požadavek na **aktualizaci zastavěného území** – a bylo provedeno doplnění zastavěného území v dílčích lokalitách, kde již byly dokončeny nové stavby – na severním okraji obce a v lokalitě se stavbami rodinné rekreace pod silnicí směrem na Pavlov.

Doplnění požadavků na řešení dopravy v klidu (odstavování a parkování) na pozemcích stavebníka pro nově navrhovanou zástavbu, případně i navyšování kapacit ve stabilizovaných plochách bylo provedeno **stanovením podmínek doplněných v kap. I.D.**

Bylo provedeno prověření řešení dopravní a technické infrastruktury v zastavitelných plochách, a proto byla **doplněno veřejné prostranství** pro dopravní a technickou infrastrukturu, doplňující změnu v plochách BR1a BR2 rozšíření plochy **UP3**, bylo doplněno veřejné prostranství pro obsluhu **plochy BR14** pod ozn. **UP6**.

Výše uvedeným dílčími změnami jsou splněny požadavky na obsah změny č. 3 ÚP Dolní Věstonice dle usnesení zastupitelstva obce Dolní Věstonice.

II.10. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR

Změnou nejsou řešeny žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny ZÚR.

II.11. Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Viz. příloha č. 7 k vyhlášce č.500/2006 Sb. – část II. odst. (1) písm. d)

Územní plán Dolní Věstonice obsahuje prvky regulačního plánu, prvky regulačního plánu jsou doplněny a upraveny v kap. I.F a to:

Regulace provedení střešních vikýřů:

„Vikýř (vikýře) nesmí být propojen s rovinou fasády tak, že taková hmota vytváří dojem dalšího plného podlaží.“ – protože propojení hmoty vikýřů s plným podlažím (podlažími) formuje nezřídka podstatně mohutnější objem stavby, podkrovní podlaží působí dokonce hmotnějším dojmem než plné podlaží, nectí tradiční hmotové uspořádání staveb a naruší tradičně formované urbanistické prostředí.

Upřesnění pojmu zemitých barevných odstínů:

„Střešní krytina je přípustná matná – červené nebo hnědé odstíny.“ Je uvedeno pro upřesnění konkrétnější barevnosti, souladné s pálenou režnou červenou krytinou, která je krajově obvyklá.

II.12. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Zábor půdy ze ZPF:

ozn. plochy /koridoru	navržené využití	souhrn výměry (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zeměd. půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci staveb k ochr. pozemku před erozní činností vody	informace podle ust. §3 odst.2 písm.g)
			I.	II.	III.	IV.	V.				
BR14, UP6	Bydlení v rod. domech, veřejné prostranství	0,584	-	-	0,584	-	-	0,250	ne	ne	Vymezeno jako územní rezerva R3
BR3	Bydlení v rod. domech,	0,076	-	-	-	0,076	-	0,050	ne	ne	ne
celkem zábor		0,660									

Zdůvodnění výhodnosti navrhovaného řešení

Navrhované řešení se jeví jako výhodné, protože:

- žádná z vymezených ploch nezasahuje do půd I. nebo II. třídy ochrany, jsou vymezeny na půdách III. a IV. třídy ochrany, které jsou v návaznosti na zastavěné území bonitně nehorším
- lokality záborů jsou přímo napojeny na zastavěné území, ctí koncepci územního plánu

Plocha BR14 a UP6 je vymezena v rozsahu územní rezervy R3 ke shodnému využití, se kterým uvažovala územní rezerva. Její vymezení je účelné, protože doplní stávající zástavbu rodinných

domů, účelně využije vybudovanou veřejnou infrastrukturu v ul. u Povodí a umožní zokruhování s ul. Husí plácek. Kapacita plochy představuje možnost výstavby cca 6 až 8 rodinných domů, tedy nahradí a doplní již čerpanou kapacitu zastavitelných ploch (v ploše SO5, BR1). Je vymezena, protože je potřebné diverzifikovat nabídku ploch pro bydlení pro posílení stěžejní funkce obce.

Je doplněna rozvojová plocha BR3 v souladu tak, aby tvar lokality BR3 korespondoval s koncepcí lokality, podrobněji zpracované územní studií. Jedná se o plošně nevýznamný zábor pro 1 pozemek, který je podstatný z hlediska uspořádání lokality.

Plochy záboru budou v rámci ploch bydlení minimalizovány, je omezena zastavitelnost ploch, a tudíž část pozemků zůstane nezastavěna – nebude vyjímána ze ZPF – plochy zahrad.

Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

Na dotčené zemědělské pozemky nejsou vynakládány dlouhodobé investice.

Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a jejich předpokládaném porušení

Na zemědělské půdě určené k rozvojovým účelům se nenacházejí objekty a stavby zemědělské prvovýroby, ani zemědělské usedlosti, tudíž při realizaci rozvojových cílů územního plánu nemůže dojít k jejich porušení.

Znázornění průběhu hranic územních obvodů obcí a hranic katastrálních území

Pozemky změny č. 3 ÚP Dolní Věstonice se nacházejí v k.ú. Dolní Věstonice.

Hranice zastavěného území jsou zdokumentovány ve stávajícím územním plánu.

Plochy jsou vymezeny dle funkčního využití území – návrhových ploch na ZPF. Hranice pozemkové držby jsou zakresleny v mapě KN. Zemědělské účelové komunikace se na uvedených parcelách nenacházejí.

Zábor půdy z PUPFL :

ozn. plochy /koridor u	navržené využití	souhrn výměry (ha)
DP4	Doprava v klidu	0,200 ha

Zábor je nezbytný pro stavbu dopravní infrastruktury – záchytné parkoviště, které je nezbytné pro zajištění kapacit parkování vozidel návštěvníků oblasti Pálavy a vodního díla nové Mlýny. Plocha pro parkoviště se nachází ve strategicky vhodné poloze – zajistí záchyt vozidel na vjezdu do obce od severu – od silnice II/420 – ještě před vjezdem do zastavěného území. Je proto nezbytné vymežit plochu právě v dotčeném pozemku.

Plocha je pozemkem lesa, avšak fakticky lesní porosty neobsahuje, má charakter manipulační či odstavné plochy a nedoje proto ke kácení vzrostlé zeleně a jakému skutečnému narušení lesního porostu.

Ve správním území obce již je vymezena plocha DP3 pro shodný účel na protější straně silnice, její kapacita se ale jeví z hlediska vytiženosti oblasti jako nedostatečná. Změnu je proto vymežována ještě uvedená plocha, která v souhrnu s plochou DP3 může výrazně napomoci řešení dopravy v klidu v obci.

V ploše bude umístěno sběrné místo odpadu – veřejná technická infrastruktura. V rozsahu plochy DP4 je vymezena veřejně prospěšná stavba veřejné dopravní a technické infrastruktury, protože vybudování jak sběrného místa, tak řešení parkování je ve veřejném zájmu obce a patří mezi priority obce.

II.13 Návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek a stanoviska dotčených a příslušných orgánů k nim

Bude doplněno dle průběhu projednání.

Grafická část odůvodnění

Grafická část odůvodnění Změny č. 3 Územního plánu Dolní Věstonice obsahuje 2 výkresy:

- | | | |
|-------|---|--------|
| II.01 | Změna č.3 - Koordinační výkres | 1:5000 |
| II.02 | Změna č.3 – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1:5000 |

Poučení

Proti změně č. 3 územního plánu Dolní Věstonice vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst.2 zákona č.500/2004 Sb., správní řád).

doc. Ing. Jaroslava Rajchlová, PhD.
Starostka obce

Kamil Malíšek
Místostarosta obce

Razítko:

Zpracovatel změny č. 3 ÚP Dolní Věstonice:

Ing. arch. Barbora Jenčková
autorizovaný architekt ČKA 02872
Jugoslávská 75a
613 00 Brno

Urbanistické řešení:
ÚSES – konzultace: RNDr. Jiří Kocián

Srpen 2023

Obsah textových částí změny a jejího odůvodnění

I.A	Textová část změny č. 3 ÚP Dolní Věstonice	str.
	Změny v textové části ÚP Dolní Věstonice – úpravy změny č. 3	I/1
II.	ODŮVODNĚNÍ	II/1
	Vymezení rozsahu změny č. 3	II/3
II.	Textová část odůvodnění	II/6
II.1.	Soulad s PÚR a ÚPD vydanou krajem.....	II/6
II.2.	Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	II/9
II.3.	Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.....	II/11
II.4.	Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.....	II/12
II.5.	Vliv změny na udržitelný rozvoj území dle § 53 odst.5 písm. b) až d SZ	II/14
II.6.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	II/14
II.7.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch... ..	II/15
II.8.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů	II/16
II.9.	Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí ZO o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem.....	II/16
II.10.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR.....	II/16
II.11.	Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení.....	II/16
II.12.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	II/17
II.13.	Návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek a stanoviska dotčených a příslušných orgánů k nim.....	II/17
III.	Text ÚP Dolní Věstonice s vyznačením změn	