

ZMĚNA č. 1
ÚZEMNÍHO PLÁNU
DOLNÍ DUNAJOVICE

NÁVRH

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

OBSAH DOKUMENTACE ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Textová část

Grafická část

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

Výkresy jsou výřezem z výkresů platného ÚP Dolní Dunajovice.

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 1

A)	<u>POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU</u>	4
B)	<u>VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ</u>	4
C)	<u>VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU:</u>	7
C)1.	SE SCHVÁLENÝM VÝBĚREM NEJVHODNĚJŠÍ VARIANTY A PODMÍNKAMI K JEJÍ ÚPRAVĚ V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 51 ODS. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA	9
C)2.	S POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 51 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA	10
C)3.	S POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 54 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA	10
C)4.	S ROZHODNUTÍM O POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU A O JEJÍM OBSAHU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 55 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA	10
D)	<u>VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ</u>	10
E)	<u>VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA</u>	10
E)1.	VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU	10
E)2.	VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA	17
F)	<u>VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE § 53 ODS. 4</u>	18
F)1.	S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	18
F)2.	S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	18
F)3.	S POŽADAVKY TOHOTO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	18
F)4.	S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	18
G)	<u>ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ</u>	18

H) STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5	20
<hr/>	
I) SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	20
<hr/>	
J) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY	20
<hr/>	
J)1. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE	20
J)2. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ	24
J)3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	26
J)4. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	27
J)4.1. ZDŮVODNĚNÍ VODNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ	27
J)4.2. ZDŮVODNĚNÍ ZASOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ A PLYNEM	27
J)5. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, OCHRANY PŘÍRODY A ÚSES	28
J)6. OCHRANA PŘED POVODNĚMI	29
J)7. PROSTUPNOST KRAJINY	29
J)8. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ	29
J)9. VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	29
J)10. OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT ÚZEMÍ	29
J)11. NEROSTNÉ SUROVINY, LOŽISKA VÝHRADNÍ, NEVÝHRADNÍ	29
J)12. OCHRANA CIVILIZAČNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT ÚZEMÍ	29
J)12.1. NEMOVITÉ KULTURNÍ PAMÁTKY	29
J)12.2. ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY	29
J)12.3. VÁLEČNÉ HROBY A POHŘEBIŠTĚ, PIETNÍ MÍSTA	30
J)12.4. PAMÁTKY MÍSTNÍHO VÝZNAMU	30
J)13. SOULAD S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	30
J)14. SOULAD S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	30
J)15. SOULAD S POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	31
J)16. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	31
J)17. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ - SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	31
J)17.1. ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY	31
J)17.2. KONCEPCE OCHRANY OBYVATELSTVA, POŽÁRNÍ OCHRANY	32
J)17.3. OCHRANA VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ	32
<hr/>	
K) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	33
<hr/>	
K)1. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	33
K)2. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	33
<hr/>	
L) ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU A JEJICH ODŮVODNĚNÍ	35
<hr/>	
M) VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU	35
<hr/>	

A) POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obec má platný územní plán (ÚP Dolní Dunajovice), který nabyl účinnosti dne 5. 8. 2011.

Protože došlo ke změně podmínek, za kterých byl územní plán obce schválen, je povinen orgán územního plánování (město Mikulov) pořídit změnu této dokumentace, vzhledem k novým požadavkům města a občanů.

O pořízení změny č. 1 územního plánu Dolní Dunajovice rozhodlo, dle § 6, odst. 5, písm. a) a § 44 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, Zastupitelstvo obce Dolní Dunajovice na svém zasedání dne 19. 3. 2014 schválilo pořízení změny č. 1 ÚP pod číslem usnesení 5/17, včetně zařazení dílčích změn pod identifikačním číslem 1.1 až 1.6 a dne 25. 6. 2014 pod číslem usnesení č. 5/18 zařazení dalších dílčích změn pod id. č. 1.7 až 1.14.

Zastupitelstvo obce Dolní Dunajovice na svém 6. zasedání dne 21. 10. 2015 schválilo Zadání změny č. 1 ÚP Dolní Dunajovice pod číslem usnesení 4/6.

Pořízení změny územního plánu zajišťuje Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí – úřad územního plánování.

[Bude doplněno dle výsledků projednání.](#)

B) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

VZTAH VŮČI DOSUD PLATNÉ ÚPD

Závazným podkladem pro vypracování změny č.1 územního plánu Dolní Dunajovice je územní plán Dolní Dunajovice schválený dne 29. 6. 2011 (dále platný ÚP). Platný ÚP (zhotovitel Urbanistické středisko Brno spol. s r.o.), byl vydán jako OOP, a nabyl účinnosti 5. 8. 2011.

VÝZNAM A FUNKCE OBCE VE STRUKTUŘE OSÍDLENÍ, POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Obec Dolní Dunajovice patří do správního území obce s rozšířenou působností Mikulov. Obec se nachází v okrese Břeclav. Sousedí s obcemi Brod nad Dyjí, Pasohlávky, Perná, Dobré Pole, Březí, Bavory, Horní Věstonice.

Navržené dílčí změny se nedotýkají správních území těchto obcí ani společné problematiky s těmito obcemi.

Obec Dolní Dunajovice je významnou obcí jižní části Jihomoravského kraje, zejména svým kulturně historickým významem, vinařskými tradicemi a dostupností CHKO Pálava.

VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

Politika územního rozvoje ČR (dále též „PÚR ČR“) byla pořízena Ministerstvem pro místní rozvoj v mezích § 5 odst. 5 podle § 31 až 35 a § 186 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon). Na základě Zprávy o uplatňování PÚR ČR 2008 rozhodla vláda ČR svým usnesením č. 596 ze dne 9. 8. 2013 o zpracování PÚR ČR, ve znění Aktualizace č. 1.

VYBRANÉ REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ:

(14) Ve veřejném zájmu jsou chráněny a rozvíjeny přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Řešení změny č. 1 ÚP zachovává ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Toto území má značnou hodnotu ve vazbě na CHKO Pálava i jako turistická atraktivita. Jeho ochrana je provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. Cílená ochrana míst zvláštního zájmu není řešena. Řešení změny č. 1 ÚP chápe krajinu jako živý, v čase proměnný celek, vyžadující citlivý tvůrčí přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Řešení změny č. 1 ÚP aktualizuje plochy zastavěného území, řeší dílčí změny zastavitelného území a respektuje ochranou ploch nezastavěného území včetně návrhu ÚSES brání upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

(14a) Při plánování rozvoje venkovského území je dbáno na zachování a rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

(15) Řešení změny č. 1 ÚP předchází při řešení dílčích změn a vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

Hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, nebyly analyzovány, neboť v řešeném území nejsou a ani nejsou vytvářeny podmínky segregace; proto nejsou zvažovány existující a potenciální důsledky a územním plánem je navrženo řešení, vhodné pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

(16) Při stanovení způsobu využití území změna č. 1 ÚP dává přednost komplexnímu řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území byly komplexním návrhem dílčích změn a ochranou nezastavěného území zohledněny požadavky na zvyšování kvality života obyvatel. Vhodná řešení územního rozvoje byla hledána ve spolupráci se samosprávou obce, obyvateli i s jeho uživateli v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

(16a) Při územně plánovací činnosti bylo vycházeno z principu integrovaného rozvoje území obce a regionu, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

(17) Není předmětem řešení změny č. 1 ÚP.

(18) Řešením změny č. 1 ÚP je návrhem ploch pro bydlení a smíšených obytných, smíšených výrobních, občanského vybavení a doplňujících veřejných prostranství podpořen polycentrický rozvoj sídelní struktury, vytvářející předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi.

(19) Řešení změny č. 1 ÚP navrhuje hospodárné využití zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Řešením změny č. 1 ÚP je navrženo účelné využití a uspořádání území, úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

(20) Nejsou navrženy rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny; kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona nebyla stanovena. Při řešení změny č. 1 ÚP byly respektovány veřejné zájmy (ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí); navrhované dílčí změny nezasahují do zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů a nerostného bohatství, ani lesního půdního fondu. Minimalizován je zábor zemědělského půdního fondu. Jsou vytvořeny územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci řešení změny č. 1 ÚP jsou vytvořeny podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvořeny podmínky pro využití přírodních zdrojů.

(21) Není předmětem řešení změny č. 1 ÚP.

(22) Změna č. 1 ÚP vytváří podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (zde vinařskou turistiku změnou č. 1.14), při zachování a rozvoji hodnot území. Podpora propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky zůstává zachována dle koncepce ÚP.

(23) Řešením dílčích změn veřejných prostranství 1.5 a 1.6 a 1.11a k obsluze dílčích změn koridory veřejného prostranství ÚP vytváří předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Dopravní a technickou infrastrukturou je zachována prostupnost krajiny i sídla a nedochází k fragmentaci krajiny.

(24) Řešení změny č. 1 ÚP vytváří podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury (formou koridorů veřejných prostranství) s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví. Nová výstavba je navržena (a posouzena) tak aby nevyvolala nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy. Řešení změny č. 1 ÚP vytváří podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi. S ohledem na to vytváří v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy.

(25) Řešení změny č. 1 ÚP vytváří podmínky pro ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, eroze...).

V zastavitelných plochách jsou vytvářeny podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových, aby nedocházelo ke zhoršování odtokových poměrů ve smyslu platné legislativy.

(26) Řešené dílčí změny č. 1 ÚP jsou umístěny mimo záplavové území. V řešeném území není stanoveno.

(27) Řešení změny č. 1 ÚP s návrhem koridorů veřejných prostranství, vymezených v souladu s § 22 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb., vytváří podmínky pro koordinované umístění veřejné infrastruktury v řešeném území

a její rozvoj a tím podporuje její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytváří rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti přirozeného regionálního centra v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře zlepšovaly i podmínky pro rozvoj obcí ve venkovských oblastech.

(28) Řešení změny č. 1 ÚP zohledňuje nároky dalšího vývoje řešeného území v souladu s požadavky jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochrana kvalitních obecních prostorů a veřejné infrastruktury je řešen ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

(29) Změny č. 1 ÚP nejsou vymezeny v rozsahu, který by kladl nároky na potřebu věnovat zvláštní pozornost návaznosti různých druhů dopravy. Návrhem koridorů veřejného prostranství k obsluze území (1.5, 1.6 a 1.11a) vytváří podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území.

Síť stávajících pěších cest a cyklistických tras je respektována a územním plánem vhodně doplněna.

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

(31) Není předmětem řešení změny č. 1 ÚP.

(32) Není předmětem řešení změny č. 1 ÚP.

Se záměry Politiky územního rozvoje ČR 2008 je řešení změny č. 1 ÚP Dolní Dunajovice v souladu.

VZTAH ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ, OS, SPECIFICKÝCH OBLASTÍ, KORIDORŮ A PLOCH DOPRAVY, KORIDORŮ A PLOCH TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY VYMEZENÝCH V PÚR ČR, K ŘEŠENÉ ZMĚNĚ Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Dle Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1. (schválena usnesením vlády ČR ze dne 15.4.2015):

Řešené území leží mimo vymezené specifické oblasti.

Řešeným územím neprochází transevropské multimodální koridory.

Řešeným územím neprochází koridory železniční dopravy.

Východně od řešeného území prochází koridor dálnice D52 (91) v trase Pohořelice – Mikulov – Drasenhofen/Rakousko (E 461), vymezený pro zkvalitnění silničního spojení Brno – Vídeň s vazbou na rakouskou silniční síť. Součást TEN-T. Katastrální území Dolní Dunajovice tímto koridorem není dotčeno.

Koridory a plochy dopravní infrastruktury:

(106) **R52**

Vymezení:

Pohořelice–Mikulov–Drasenhofen/Rakousko (E461).

Důvody vymezení:

Zkvalitnění silničního spojení Brno–Vídeň. Vazba na rakouskou silniční síť. Součást TEN-T.

Změny územního plánu leží mimo řešené území.

S uvedenými záměry politiky územního rozvoje je vydaný územní plán Dolní Dunajovice v souladu.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Zásady územního rozvoje jihomoravského kraje (ZUR JMK) vydané 22. 9. 2011 byly Nejvyšším správním soudem v Brně dne 21. 6. 2012 v celém rozsahu zrušeny. Soulad s touto dokumentací tedy nelze v současné době posoudit.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ ANALYTICKÝMI PODKLADY

Z Územně analytických podkladů a jejich 1. 2. a 3. aktualizace (2014) vyplývá:

Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci obce:

závady urbanistické

- chybějící návaznost ÚSES (byla prověřena v rozsahu dotčení dílčími změnami, v územním obvodu řešeným změnou č. 1 je návaznost mezi skladebnými částmi ÚSES zajištěna již v platném ÚP).
- míra registrované nezaměstnanosti nad 10%, vymezení zastavitelné plochy pro podnikání

závady hygienické

- tři staré ekologické zátěže území (bylo prověřeno, staré ekologické zátěže se nacházejí mimo územní obvod řešený změnou č. 1).

ohrožení území

- část zastavěného území je ohrožena povodněmi

Řešení změny č. 1 ÚP Dolní Dunajovice vytváří podmínky pro udržitelný rozvoj území, tj. vyvážený vztah hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitních životních podmínek:

- vymezením ploch pro bydlení je podporován příznivý trend stoupajícího počtu obyvatel, vytváření dobrých podmínek pro mladé rodiny, zlepšení věkové struktury obyvatelstva, vytvořeny podmínky pro život seniorů. Vymezením nových ploch vytvářejících pracovní místa jsou vytvořeny podmínky pro udržení obyvatel v obci
- Návrhem dílčích změn č. 1.8 a 1.14, ploch smíšených výrobních, jsou vytvořeny územně technické podmínky pro podnikání, rozvoj cestovního ruchu. Vymezením smíšených ploch obytných, které drobnou výrobu a zemědělství připouštějí, je umožněno podnikání na vlastních pozemcích v rámci zastavěného a zastavitelného území. Tím jsou vytvářeny podmínky pro dílčí eliminaci urbanistické závady, snížení míry registrované nezaměstnanosti pod 10%. Zastavitelné plochy pro podnikání jsou vymezeny.
- část zastavěného území je ohrožena povodněmi - ohrožení území. V řešeném území není stanoveno záplavové území, zastavěné území není ohroženo záplavami.
- uspořádáním dílčích změn v řešeném území je omezeno riziko negativních vlivů na prostředí (exhalace, hluk), podporovány jsou zásady zdravého sídla - vytvořit územně technické podmínky pro kvalitní životní prostředí poskytující maximální pohodu bydlení ve fungujícím organismu obce, rozšiřování a kultivace veřejných prostranství a ploch sídelní (veřejné) zeleně

C) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU

Změna č. 1 územního plánu (ÚP) je zpracována na základě „Zadání změny č. 1 ÚP Dolní Dunajovice“ ze září 2015.

Funkci pořizovatele ÚPD vykonává Irena Prochásková, odborný pracovník úřadu územního plánování, Městského úřadu Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, Náměstí 1, 692 20 Mikulov.

Určeným zastupitelem obce Dolní Dunajovice je starosta obce, Mgr. Josef Hasník.

ad I. ÚVOD

Podrobněji v kap. A) a B) Odůvodnění.

ad A) POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDRĚNÉ ZEJMÉNA V CÍLECH ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVADNÍHO STAVU, VČETNĚ ROZVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT JEJÍHO ÚZEMÍ, V POŽADAVCÍCH NA ZMĚNU CHARAKTERU OBCE, JEJÍHO VZTAHU K SÍDELNÍ STRUKTUŘE A DOSTUPNOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Základní koncepce rozvoje území obce je popsána v kapitole B)1. Výroku, základní koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot v kap. B)2.

Požadavky na změnu charakteru obce viz v kapitola B)1. Výroku.

Vztah obce k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury zůstává v platnosti dle ÚP.

ad 1. URBANISTICKOU KONCEPCI, ZEJMÉNA NA PROVĚŘENÍ PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A NA PROVĚŘENÍ MOŽNÝCH ZMĚN, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Dílčí změny jsou popsány v kap C) Výroku, rozděleny do kap. C)2 Vymezení zastavitelných ploch a C)3 Vymezení ploch přestavby.

Zdůvodněny jsou v kap. J)1 Komplexní zdůvodnění urbanistické koncepce Odůvodnění.

Součástí návrhu Změny územního plánu je aktualizace zastavěného území v souladu se stavebním zákonem, vyznačena je v grafické části změny. Upraveny byly nesoulady vyplývající z dopracování DKM. Dále byla dle požadavku Ministerstva obrany ČR, Agentury hospodaření s nemovitým majetkem, OÚSM Brno doplněna zastavěná území tří nemovitostí v evidenci ministerstva, uvedených na LV č. 1253. Nově byla doplněna zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 1275.

Kapitola pojmů (např. vysvětlení pojmu jako je podlažnost, podkroví, apod..) je součástí Výroku – kap. E)9 Definice pojmů a použité zkratky.

Základní koncepce ochrany přírody, ochrana a tvorba krajiny není změnou územního plánu dotčena. Řešení je odůvodněno v kap. J)10 Ochrana přírodních hodnot území Odůvodnění.

Základní koncepce ochrany civilizačních a kulturních hodnot není změnou územního plánu dotčena. Řešení je odůvodněno v kap. J)12 Ochrana civilizačních a kulturních hodnot území Odůvodnění.

Požadavky na ochranu podzemních vod se nemění, jsou řešeny územním plánem, a to vymezením ochranného pásma II. stupně přírodních léčivých zdrojů zřídelní oblasti Pasohlávky. Veřejné podzemní zdroje se v řešeném území nenacházejí.

Základní koncepce ochrany ovzduší veřejné infrastruktury není změnou územního plánu dotčena. Řešení je odůvodněno v kap. J)17.3 Ochrana veřejného zdraví Odůvodnění.

Základní koncepce ochrany proti hluku není změnou územního plánu dotčena. Řešení je odůvodněno v kap. J)17.3 Ochrana veřejného zdraví Odůvodnění.

Problematika ochrany zemědělského půdního fondu je podrobněji řešena v kap. E)1 Vyhodnocení záboru pozemků zemědělského půdního fondu Odůvodnění.

Základní koncepce ochrany pozemků určených k plnění funkce lesa není změnou územního plánu dotčena, viz kap. E)2 Vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa Odůvodnění.

Základní koncepce obrany státu není změnou územního plánu dotčena. Řešení je odůvodněno v kap. J)17.1 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany Odůvodnění.

Základní koncepce civilní ochrany není změnou územního plánu dotčena. Řešení je odůvodněno v kap. J)17.2 Koncepce ochrany obyvatelstva, požární ochrany Odůvodnění.

Základní koncepce požární bezpečnosti není změnou územního plánu dotčena. Řešení je odůvodněno v kap. J)17.2 Koncepce ochrany obyvatelstva, požární ochrany.

Základní koncepce ochrany ložisek nerostných surovin není změnou územního plánu dotčena. Řešení je odůvodněno v kap. J)11 Nerostné suroviny, ložiska výhradní, nevýhradní, včetně poddolovaných a sesuvných území.

Základní koncepce ochrany území před povodněmi a záplavová území není změnou územního plánu dotčena. Řešení je odůvodněno v kap. J)6 Ochrana před povodněmi.

ad 2. KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ZEJMÉNA NA PROVĚŘENÍ USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A MOŽNOSTI JEJÍCH ZMĚN

Základní koncepce veřejné infrastruktury není změnou územního plánu dotčena. Řešení je podrobněji popsáno v kap. D) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování Výroku a odůvodněno v kap. J)3 Komplexní zdůvodnění koncepce dopravní infrastruktury a J)4 Komplexní zdůvodnění koncepce technické infrastruktury.

ad 3. KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, ZEJMÉNA NA PROVĚŘENÍ PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A NA PROVĚŘENÍ MOŽNÝCH ZMĚN, VČETNĚ PROVĚŘENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VHODNÉ VYLOUČIT UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Základní koncepce uspořádání krajiny je popsána v kap. E) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.

ad B) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT

Požadavky na nové vymezení ploch a koridorů územních rezerv nejsou uplatněny.

ad C) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Byla prověřena vhodnost vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, včetně ploch nezbytných k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro stanovený účel, viz kap. G) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit a H) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit

předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona.

ad D) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI

Nebyl uplatněn požadavek na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci. Dále viz též kap. K) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodnutí o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti Výroku.

ad E) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Požadavek na variantní řešení nebyl uplatněn.

ad F) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Změna č. 1 je zpracována v souladu s přílohou č. 7) vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb., dále v rozsahu členění Územního plánu Dolní Dunajovice.

OBSAH ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE ZMĚNY Č. 1:

Návrh změny ÚP (ve dvou vyhotovení k projednání)

Textová a tabulková část změny č. 1 ÚP

Grafická část

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

Odůvodnění změny ÚPO

Textová část

Grafická část

0/1	Koordinační výkres	1 : 5 000
0/2	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
0/3	Výkres širších vztahů	1 : 100 000

Návrh ke společnému jednání ve dvou vyhotoveních, upravený návrh ÚP ve třech vyhotoveních a po ukončení projednání dokumentace Změny č. 1 ÚP ve 4 vyhotovení + vyhotovení zahrnující právní stav po vydání změny č. 1 ÚP viz. ustanovení § 55 odst. 5) stavebního zákona ve čtyřech vyhotoveních.

Neboť vliv změny č. 1 nezasahuje mimo hranice území řešeného územním plánem, není zpracován Výkres širších vztahů.

Data budou dále předána i v elektronické podobě na DVD nosiči:

ad G) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Viz kap. G) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území Odůvodnění, obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Dále též samostatná příloha dokumentace + URÚ.

C)1 SE SCHVÁLENÝM VÝBĚREM NEJVHODNĚJŠÍ VARIANTY A PODMÍNKAMI K JEJÍ ÚPRAVĚ V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 51 Odst. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Varianty řešení nebyly v zadání požadovány.

C)2 S POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 51 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Dle příslušných ustanovení SZ nebylo postupováno.

C)3 S POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 54 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Dle příslušných ustanovení SZ nebylo postupováno.

C)4 S ROZHODNUTÍM O POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU A O JEJÍM OBSAHU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 55 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Dle příslušných ustanovení SZ nebylo postupováno.

D) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změnou č. 1 ÚP nebyly vymezeny.

E) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

E)1 VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

POUŽITÁ METODIKA

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond bude provedeno ve smyslu zákona ČNR č. 334/1992 Sb., vyhlášky č. 13 Ministerstva životního prostředí ze dne 29. prosince 1993, kterou se upravují podrobnosti ochrany půdního fondu ve znění zákona České národní rady č. 10/1993 Sb., přílohy 3 této vyhlášky a zákona č. 98/1999 Sb.

BONITOVANÉ PŮDNĚ EKOLOGICKÉ JEDNOTKY

Výchozím podkladem pro ochranu zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky. Změnou č. 1 jsou dotčeny zemědělské půdy s hlavní půdní jednotkou 08 a 30. V území mají velké zastoupení zemědělské půdy s vysokým stupněm ochrany (I. a II. třída ochrany ZPF). Navrhované dílčí změny s dopadem do ZPF zasahují půdy s II. a V. třídě ochrany ZPF. Zařazení jednotlivých BPEJ do tříd ochrany je aktualizováno dle vyhlášky č. 48/2011 Sb., v platném znění.

Návrh zadání řešení územně definoval řešení změn a vzhledem k jednoznačnosti lokalizace a řešení jednotlivých dílčích změn nebylo možné variantní umístění.

ZPŮSOB IDENTIFIKACE LOKALIT ZÁBORU A ROZVOJOVÝCH LOKALIT V GRAFICKÉ ČÁSTI

V grafické části dokumentace jsou návrhové plochy olemovány v barvě odpovídající navrhovanému způsobu využití. Změna č. 1 řeší lokality, které již byly v platném územním plánu a jeho změnách odsouhlaseny a navrhuje jejich změnu způsobu využití, změnu dispozice vymezených ploch, nebo výraznou redukci již odsouhlasených ploch. V tabulce je uveden přehled dílčích změn řešených **změnou č. 1**.

i.č.	stávající funkční využití změny	navržená změna funkčního využití plochy	lokalizace	vazba na platný ÚP	třída ochrany ZPF	celková výměra lok. v ha
1.1	P plochy zemědělské	plochy smíšené obytné SO	jižní část obce, na konci ulice Rudé armády ve směru na Břeží	nově vymezená lokalita nad rámec odsouhlasených ploch ZPF	III.	0,0555

i.č.	stávající funkční využití změny	navržená změna funkčního využití plochy	lokalizace	vazba na platný ÚP	třída ochrany ZPF	celková výměra lok. v ha
1.2	P plochy zemědělské	plochy smíšené obytné SO	východní část obce, na konci ulice Rudé armády ve směru na Pernou	nově vymezená lokalita nad rámec odsouhlasených ploch ZPF	II.	0,1109
1.3	T sběrný dvůr na separovaný odpad	plochy občanského vybavení OV	střed obce, v ulici U Vodárny	lokalita přestavby v rámci zastavěného území, bez dopadu do záboru ZPF	-	-
1.4	P plochy zemědělské	plochy smíšené obytné SO	severní část obce, na konci ulice Hlavní ve směru na Brod nad Dyjí	nově vymezená lokalita nad rámec odsouhlasených ploch ZPF	I.	0,0426
1.5	B plochy bydlení, SM plochy smíšené obytné	koridor veřejného prostranství U k obsluze ploch bydlení 1-B a smíšených obytných	střed obce, mezi ulicemi Zahradní a Polní	změna funkce již odsouhlasené plochy	III.	0,3435
1.6	SO plochy smíšené obytné	koridor veřejného prostranství U k pěšímu propojení ploch u hřiště s ulicí U Rybníka	jižní část obce, ul. U Rybníka	změna funkce již odsouhlasené plochy	III.	0,0380
1.7	P plochy zemědělské	plochy smíšené obytné SO	jižní část obce, na konci ulice Rudé armády ve směru na Březi	nově vymezená lokalita nad rámec odsouhlasených ploch ZPF	III.	0,1133
1.8	SM plochy smíšené nezastavěného území	plochy smíšené výrobní SV	severovýchodní část obce, v Lipové ulici	nově vymezená lokalita nad rámec odsouhlasených ploch ZPF	III.	0,4471
1.9	DV plochy dopravního vybavení, garáže	plochy smíšené obytné SO	severní část obce, v ulici U Potoka	lokalita přestavby v rámci zastavěného území, bez dopadu do záboru ZPF	-	-
1.10	SO plochy smíšené obytné	plochy bydlení B	severní část obce, mezi ulicemi U Potoka a Boční	lokalita přestavby v rámci zastavěného území, bez dopadu do záboru ZPF	-	-
1.11	P plochy zemědělské	plochy smíšené obytné SO	jižní část obce, na konci ulice U Vodárny	nově vymezená lokalita nad rámec odsouhlasených ploch ZPF	II.	0,2071
1.11a	P plochy zemědělské, DU účelová komunikace	koridor veřejného prostranství U	jižní část obce, na konci ulice U Vodárny	nově vymezená lokalita nad rámec odsouhlasených ploch ZPF	II.	0,0836
1.12	P plochy zemědělské	plochy smíšené obytné SO	severní část obce, za ulicí Boční	nově vymezená lokalita nad rámec odsouhlasených ploch ZPF	I.	0,1816
1.13	SV plochy smíšené výrobní	plochy smíšené obytné SO	jižní část obce, na konci ulice Rudé armády ve směru na Březi	lokalita přestavby v rámci zastavěného území, bez dopadu do záboru ZPF	-	-
1.14	SM plochy smíšené nezastavěného území, K plochy smíšené nezastavěného území - krajinná zeleň, P plochy zemědělské	SV plochy smíšené výrobní	západně od obce u sklepa Mikrosu	nově vymezená lokalita nad rámec odsouhlasených ploch ZPF	IV. V.	1,1073
1.16	P plochy zemědělské, navržené změnou v území č. 4 na plochy obchodního vybavení OK	plochy smíšené obytné SO	jižní část obce, na konci ulice Rudé armády	změna funkce již odsouhlasené plochy	III.	0,9910
1.17	lokalita č. 3 plochy obchodního vybavení OK	plochy smíšené obytné SO	jižní část obce, na konci ulice Rudé armády	lokalita přestavby v rámci zastavěného území, bez dopadu do záboru ZPF	-	-
1.18	P plochy zemědělské	plochy smíšené výrobní SV		nově vymezená lokalita nad rámec odsouhlasených ploch ZPF	I. IV.	0,0395 1,1260

ÚDAJE O AREÁLECH A OBJEKTECH STAVEB ZEMĚDĚLSKÉ PRVOVÝROBY

Koncepce není změnou č. 1 měněna. Důvodem vymezení části lokalit reaguje na konkrétní podněty investorů, část ploch je navržena na změnu využití území a část ploch reaguje na podněty zlepšení prostupnosti a napojení již odsouhlasených ploch.

USPOŘÁDÁNÍ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A POZEMKOVÉ ÚPRAVY

V řešeném území jsou zpracovány komplexní pozemkové úpravy (KPÚ).

OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY

Změnou č. 1 nejsou dotčeny skladebné části ÚSES. Redukována je část interakčního prvku I144 ve prospěch dílčí plochy 1.14.

SIŤ ZEMĚDĚLSKÝCH ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ

Nebude narušena. Lokalita č. 1.14 je vymezena po obou stranách účelové komunikace (polní cesty) zajišťující prostupnost krajiny a její obsluhu. Využití lokality 1.14 je podmíněno respektováním stávajících polních cest.

INVESTICE DO PŮDY

Nejsou dotčeny plochy s realizovaným odvodněním zemědělské půdy.

Využití ploch, které byly pro potřeby rozvoje sídel orgánem ochrany ZPF již odsouhlaseny v dosavadní schválené dokumentaci:

V rámci vyhodnocení dopadu změny č. 1 do ZPF bylo vyhodnoceno využití (zastavění) odsouhlasených lokalit v platném ÚP. Využití zastavitelných ploch je od schválení územního plánu následující:

identifikace lokality pro bydlení (B a SO) v platném ÚP	podíl zastavění plochy	výměra lokality v ÚP v ha	výměra zastavěné části lokality v ha
23	5	4,46	0,22
25	90	0,55	0,50
27	100	0,40	0,40
28	100	0,31	0,31
41	40	1,28	0,51
42	20	1,81	0,40
47	20	0,55	0,11
48	100	0,43	0,43
50	5	2,29	0,11
51	30	0,34	0,11
53	100	0,21	0,21
54	90	0,37	0,33
55	50	0,28	0,14
56	30	0,35	0,11
CELKEM			3,89

Od schválení ÚP již bylo zastavěno 3,89 ha pro bydlení a plochy smíšené obytné.

ODŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

Celkový zábor ZPF navržený změnou č. 1 dosahuje úhrnné výměry cca 3,92 ha. Z této plochy připadá cca 2,34 ha záboru ZPF k tíži zemědělským půdám I. a II. třídy ochrany a zbytek, tedy cca 1,58 ha zemědělským půdám horších bonit. Z hlediska struktury navržených ploch pak připadá na plochy pro funkce bydlení (smíšené obytné) a související plochy veřejných prostranství cca 3,90 ha a 2,02 ha na rozvoj ploch pro vinařské provozy a navazující vybavenost, které jsou vymezeny v rámci smíšených ploch výrobních. Plochy pro bydlení se nacházejí v zastavěném území, nebo na něj bezprostředně navazují. Plochy smíšené výrobní jsou logicky navrženy v návaznosti na tradiční výrobně obslužný prostor vinných sklepů západně od obce. Tato lokalita vinných sklepů se nachází na zemědělských půdách nižších bonit (III. a V.). Rozsah plochy dílčí změny 1.18 byl upraven s ohledem na kvalitu zemědělských půd tak, aby nezasahoval do zemědělských půd I. nebo II. bonity.

Hlavním důvodem vymezení ploch pro bydlení změnou č. 1 je kompenzace již zastavěných ploch pro bydlení, které byly od doby schválení územního plánu již využity. Rozsah těchto ploch činí 3,89 ha. Součástí zpracování změny č. 1 bylo vyhodnocení zastavěnosti již odsouhlasených ploch a to je uvedeno v tabulce, viz výše. Potřeba udržet dostatečnou nabídku ploch pro bydlení v platném ÚPD, a to bydlení ve smyslu čistého bydlení (B), tak ploch smíšených obytných (SO) je podložena odborným odhadem potřeby zajištění dostupných bytů, který je

doložen v kap. K)2 strukturovaným výpočtem. Tento výpočet musel, mimo vlastní potřeby přirozené obnovy bytového fondu a dostavbu nových bytů v obci, zohlednit i vnější faktory, které lze ve vývoji obce v konkrétní sídelní struktuře předpokládat. Tento předpoklad vychází z konkrétních záměrů v území, které jsou již některé realizovány, některé projekčně chystány. Mezi tyto faktory tedy patří:

- přirozený vývoj bydlení v obci s požadavkem na moderní formy výstavby (např. objekty s nižším počtem podlaží bez obytného podkroví), a to v klimaticky výrazné oblasti, kde zajištění komfortu bydlení v podkroví v letních měsících klade vyšší nároky na energie.
- obec se nachází v centru vinařské oblasti s velmi příznivými předpoklady dalšího rozvoje vinařství, vinařské turistiky, rekreace a dalších navazujících aktivit, které v území vznikají. Tento stav a další potenciál rozvoje je tedy zohledněn v kalkulaci tím způsobem, že v plochách smíšených obytných je možno umístit např. i zařízení občanského vybavení, tedy např. penziony, které jsou nezbytnou základní vybaveností turistické infrastruktury, na kterou se dále nabalují další služby, které např. dále přispívají ke zvyšování zaměstnanosti a tím zprostředkovaně přispívají k naplnění požadavku veřejného zájmu na optimálním a udržitelném rozvoji obce. Mimo obecné atraktivitu vinařské oblasti byly zohledněny další atraktivitu cestovního ruchu v území, které přímo souvisejí s územím Dolních Dunajovic, a to např. rozvíjející se rekreační areál v Pasohlávkách, přírodní atraktivitu Pálavských kopců, v širším okolí Lázní Lednice nebo Lednicko-valtického areálu.
- obec se nachází v bezprostřední návaznosti na osu nadmístního významu Jihomoravského kraje směrem na Vídeň. Součástí této osy je záměr na realizaci dálnice D52, která výrazně ovlivní dostupnost jak krajského města, tak např. i Vídně. Lze tedy oprávněně předpokládat, že obdobně jako např. po realizaci dálnic v aglomeraci Prahy (např. D4, D6, D7), dojde k navýšení akceptovatelné vzdálenosti dojížděky do zaměstnání (rozšíření "nasávacího" území krajského města jako významného zdroje zaměstnanosti). Toto je důvodem kompenzace již zastavěných ploch pro bydlení nově navrhovanými plochami pro bydlení změnou č. 1.

Platný územní plán vymezuje plochy pro bydlení (včetně ploch smíšených obytných) formou, která, reagovala na požadavek vyloučení detailu řešení, který nepřísluší úrovni územního plánu. Bylo to v době krátce po začátku platnosti nového stavebního zákona. Z tohoto důvodu jsou v platném územním plánu vymezeny plochy pro bydlení takovou formou, která evokuje plné zastavění, a tím opticky navyšuje hodnotu záboru ZPF. Změna č. 1 již na tuto skutečnost reaguje a některé plochy (např. 1.11 a 1.7) vymezuje v rozsahu reálného záboru ZPF pro vlastní stavbu (zastavěnou část pozemku a související drobné stavby). Při řešení variant, jejich posuzování a vyhodnocování dopadu do ZPF bylo v součinnosti s pořizovatelem, posuzovatelem SEA hodnocení a zástupcem obce předběžně konstatováno, že při následné územně plánovací činnosti budou podrobeny všechny lokality pro bydlení (vč. smíšených obytných) revizi, která jasně vymeze reálně využitelné plochy pro bydlení a plochy souvisejících zahrad.

Vzhledem k aktuálnímu rozsahu zemědělských půd I. a II. třídy ochrany v návaznosti na zastavěné území Dolních Dunajovic nelze pro rozvoj obce využít zemědělských půd nižších bonit. Rozvoj sídla, zejména v rozsahu, který doplňuje sídelní strukturu obce o drobné plochy pro bydlení je veřejným zájmem, který přispívá k řešení dlouhodobého problému, který byl potvrzen v Dolních Dunajovicích i v UAP ORK Mikulov 2016. Jedná se o kombinaci několika negativních faktorů. Vysoký index stáří, nízké migrační saldo, u kterých se navíc projevuje pokračující negativní trend ve vývoji. Obec disponuje relativně dostačujícím rozsahem koncepčně ucelených zastavitelných ploch pro bydlení, ty jsou ale ze střednědobého hlediska omezeny vlastnickými vztahy nebo restitučními nároky. Z hlediska rozvoje tradiční sídelní struktury však na tyto plochy nelze rezignovat, coby vhodné plochy pro rozvoj, ale je nutno tyto plochy dlouhodobě pro zástavbu připravovat, a to jak nástroji územního plánování, tak systematickou činností která řeší vlastnické vazby a využitelnost těchto ploch i formou postupné zástavby. To je zřejmé např. u dílčí změny č. 1.5, která je v souladu s územní studií upravena tak, aby se zvýšila dostupnost pozemků vymezením veřejného prostranství pro obsluhu vnitrobloku.

Na problém nedostupnosti koncepčních volných ploch pro výstavbu reaguje změna č. 1 vymezením plošně malých lokalit, které vycházejí z konkrétních požadavků vlastníků a zaručují tak brzké využití a zástavbu. Tím se snižuje riziko dalšího odchodu mladých rodin mimo obec a zvyšuje se pravděpodobnost, že se v obci zvýší počet obyvatel produktivního a předproduktivního věku. Změna č.1 územního plánu tedy přispívá v rámci veřejného zájmu k řešení problémů a hrozeb definovaných v územně analytických podkladech.

Odůvodnění jednotlivých lokalit

Tab.: Lokality dílčích změn, které jsou navrženy na úkor již odsouhlasených ploch (změna funkce)

i.č.	výměra ZPF v ha	třída ochrany ZPF	odůvodnění

1.5	0,2457	II.	V platném ÚP je území změny 1.5 vymezeno zčásti jako stabilizovaná plocha pro bydlení a částečně je částečně je vymezena na úkor návrhové plochy č. 1 pro bydlení. Lokalita č. 1 zahrnuje zadní trakty stávajících rodinných domů. Pro toto území byla zpracována územní studie (zprac. Ing. Tauchmann), která řešila optimální zpřístupnění území a optimální využití zastavitelnosti plochy č.1 Změna č. 1.5 navrhuje v souladu s územní studií v tomto prostoru vymezit koridor (plochu) veřejného prostranství U, který propojí stávající ulice Zahradní a Polní. Důvodem navrhované změny 1.5 je zajistit obsluhu odsouhlasené lokality č.1. Lokalita je vymezena jako veřejně prospěšná stavba č. PP1.5
1.6	0,0380	II.	V platném ÚP je území změny 1.6 vymezeno zčásti jako stabilizovaná plocha pro smíšenou obytnou funkci, částečně je vymezena na úkor návrhové plochy č. 43 pro plochy smíšené obytné. Změna č. 1.6 navrhuje v tomto prostoru vymezit koridor (plochu) veřejného prostranství U. Důvodem navrhované změny je zajistit obsluhu lokality č.43, a to zejména z důvodu odkanalizování lokality. Dalším důvodem změny využití území je zlepšení prostupnosti zastavěného území, protože tento koridor bude sloužit i k pěšimu propojení ploch u hřiště s ulicí U Rybníka. Zajistit prostor pro veřejnou kanalizaci, zlepšit obsluhu a prostupnost obce veřejnou komunikací je veřejným zájmem převyšujícím ochranu ZPF v rámci ploch zastavěného území obce.. Lokalita je vymezena jako veřejně prospěšná stavba č. PP1.6
1.16	0,9910	II.	V ploše č. 3 byla v souladu s platným ÚP realizována občanská vybavenost. Využit byl pozemek přiléhající k ulici Rudé armády a zadní trakt plochy č.3 nebyl k tomuto účelu využit. Tato část plochy byla zastavěna rodinným domem, který navazuje na souvislou výstavbu, která již byla v lokalitě realizována, nebo probíhá (zástavba plochy č. 53 a 41). Změna č. 1.16 je tedy uvedením územního plánu do souladu se skutečným stavem.

Tab.: Lokality dílčích změn, které jsou navrženy nad rámec odsouhlasených ploch (nové plochy)

i.č.	výměra ZPF v ha	třída ochrany ZPF	odůvodnění
1.1	0,0555	II.	Navržená plocha smíšená obytná (SO) v jižní části zastavěného území. Plocha je navržena z důvodu zajištění potřebnosti zastavitelných ploch pro bydlení (vč. ploch smíšených obytných). Od doby schválení územního plánu již bylo realizováno (zastavěno) cca 3,9 ha ploch s funkcí bydlení. Návrh plochy 1.1 tak kompenzuje alespoň částečně tento úbytek v lokalitě, kde byl investorem vznesen požadavek na výstavbu. Celkově navrhuje změna č. 1 územního plánu navýšení ploch smíšených obytných o cca 1,59 ha (1.1, 1.4, 1.7, 1.11, 1.12, 1.16). Součástí této výměry je výměra plochy 1.1. V reakci na vymezené problémy a hrozby v sociálním pilíři (UAP ORP Mikulov 2016) přispívá změna č.1 k dostupnosti drobných ploch pro bydlení a tím se snižuje riziko negativního trendu odchodu mladých rodin mimo obec a zvyšuje se pravděpodobnost, že se v obci zvýší počet obyvatel produktivního a předproduktivního věku. Změna č.1 územního plánu tedy přispívá v rámci veřejného zájmu k řešení problémů a hrozeb definovaných v územně analytických podkladech.
1.4	0,0426	I.	Plocha dílčí změny č. 1.4 je vymezena v severozápadní části zastavěného území. Jedná se o neobhospodařovaný pozemek bezprostředně navazující na stávající zastavěné plochy smíšené obytné SO (p.č.10053). Plocha je ve vlastnictví stejného majitele a je dlouhodobě využívána jako zázemí navazujícího zastavěného území. Hranice zastavěného území, vymezená v platném územním plánu, byla zpracována v době, kdy nebyly ujasněny některé metodické postupy pro její vymezení. V případě aktuálních metodických postupů při jejím vymezení by byla plocha změny č. 1.4 do zastavěného území zahrnuta. V původním Územním plánu sídelního útvaru Dolní Dunajovice byl pozemek zahrnut do zastavitelného území v celém rozsahu, následně byl i zastavěn stavbou rodinného domu, avšak novým územním plánem byla vymezena jen část tohoto pozemku k zastavění. K dnešnímu dni se na uvedeném pozemku nachází rozestavěná stavba. Jedná se tedy o nápravu právního stavu. V reakci na vymezené problémy a hrozby v sociálním pilíři (UAP ORP Mikulov 2016) přispívá změna č.1 k dostupnosti drobných ploch pro bydlení a tím se snižuje riziko negativního trendu odchodu mladých rodin mimo obec a zvyšuje se pravděpodobnost, že se v obci zvýší počet obyvatel produktivního a předproduktivního věku. Změna č.1 územního plánu tedy přispívá v rámci veřejného zájmu k řešení problémů a hrozeb definovaných v územně analytických podkladech.
1.7	0,1133	II.	Navržená plocha smíšená obytná (SO) v jižní části zastavěného území. Plocha je navržena z důvodu zajištění potřebnosti zastavitelných ploch pro bydlení (vč. ploch smíšených obytných). Od

i.č.	výměra ZPF v ha	třída ochrany ZPF	odůvodnění
			<p>doby schválení územního plánu již bylo realizováno (zastavěno) cca 3,9 ha ploch s funkcí bydlení. Návrh plochy 1.7 tak kompenzuje alespoň částečně tento úbytek v lokalitě, kde byl investorem vznesen požadavek na výstavbu. Celkově navrhuje změna č. 1 územního plánu navýšení ploch smíšených obytných o cca 1,59 ha (1.1, 1.4, 1.7, 1.11, 1.12, 1.16). Součástí této výměry je výměra plochy 1.1.</p> <p>V reakci na vymezené problémy a hrozby v sociálním pilíři (UAP ORP Mikulov 2016) přispívá změna č.1 k dostupnosti drobných ploch pro bydlení a tím se snižuje riziko negativního trendu odchodu mladých rodin mimo obec a zvyšuje se pravděpodobnost, že se v obci zvýší počet obyvatel produktivního a předproduktivního věku. Změna č.1 územního plánu tedy přispívá v rámci veřejného zájmu k řešení problémů a hrozeb definovaných v územně analytických podkladech.</p>
1.8	0,4471	II.	<p>Plocha pro funkce smíšené výrobní (SV) je navržena na východní hranici zastavěného území z důvodu rozšíření stávajícího vinařství, které je provozováno v navazující ploše smíšené obytné. Využití odsouhlasených návrhových ploch SV je z důvodu návaznosti na existující provoz stávajícího vinařství nemožné.</p>
1.11	0,2071	II.	<p>Plocha smíšená obytná (SO) navržena v návaznosti na jihovýchodní část zastavěného území. Navržena je v bezprostřední návaznosti na již zastavěnou část odsouhlasené plochy č.47 (SO). Využití plochy 1.11 pro smíšené funkce obytné je v souladu s veřejným zájmem na ekonomickém využití vložených investic pro zpřístupnění odsouhlasené lokality č. 46 lokalitou č. 1.11a. Lokalita 1.11 tak navrhuje obestavění navrhované plochy veřejného prostranství a v maximální míře zvyšuje efektivitu využití vložených investic a zastavitelných ploch.</p> <p>V reakci na vymezené problémy a hrozby v sociálním pilíři (UAP ORP Mikulov 2016) přispívá změna č.1 k dostupnosti drobných ploch pro bydlení a tím se snižuje riziko negativního trendu odchodu mladých rodin mimo obec a zvyšuje se pravděpodobnost, že se v obci zvýší počet obyvatel produktivního a předproduktivního věku. Změna č.1 územního plánu tedy přispívá v rámci veřejného zájmu k řešení problémů a hrozeb definovaných v územně analytických podkladech.</p>
1.11a	0,0193	II.	<p>Navržený koridor veřejného prostranství U je vymezen v trase stávající místní komunikace. Plocha je navržena pro zpřístupnění odsouhlasené lokality pro smíšenou plochu bydlení č. 46, která je schválena v platném ÚP. Využito je v maximální možné míře parcely místní komunikace a z důvodu nutnosti zajistit obratiště, je plocha pro veřejné prostranství vymezena i zemědělské půdě, a to v ploše méně jak 200m². Plocha č. 46 smíšené funkce bydlení je součástí parcely ve vlastnictví obce, což je předpoklad pro efektivní a účelné využití plochy a jejího zastavění. Využití lokality 1.11a je tedy navržena ve veřejném zájmu pro realizaci sítě technické a dopravní infrastruktury pro možnost využít odsouhlasenou lokalitu č. 43. Vzhledem k minimálnímu rozsahu (193 m²) zemědělských ploch, dotčených záborem v rámci využití plochy č. 1.11a a možnosti zpřístupnit a využít cca 4-5 parcel pro bydlení, je veřejný zájem na její ochraně převyšován významně.</p>
1.12	0,1816	I.	<p>Navržená plocha smíšená obytná (SO) v severní části zastavěného území. Plocha je navržena z důvodu rozšíření odsouhlasené plochy č. 29 zajištění potřebnosti zastavitelných ploch pro bydlení (vč. ploch smíšených obytných). Od doby schválení územního plánu již bylo realizováno (zastavěno) cca 3,9 ha ploch s funkcí bydlení. Návrh plochy 1.12 tak kompenzuje alespoň částečně tento úbytek v lokalitě, kde byl investorem vznesen požadavek na výstavbu. Lokalita navazuje na odsouhlasenou plochu č. 29 z platného územního plánu. Pro optimální využití plochy č.29 a možnosti zřídit funkční zázemí (zahradu) je navržena plocha č. 1.12. Celkově navrhuje změna č. 1 územního plánu navýšení ploch smíšených obytných o cca 1,59 ha (1.1, 1.4, 1.7, 1.11, 1.12, 1.16). Součástí této výměry je plocha dílčí změny 1.12.</p> <p>V reakci na vymezené problémy a hrozby v sociálním pilíři (UAP ORP Mikulov 2016) přispívá změna č.1 k dostupnosti drobných ploch pro bydlení a tím se snižuje riziko negativního trendu odchodu mladých rodin mimo obec a zvyšuje se pravděpodobnost, že se v obci zvýší počet obyvatel produktivního a předproduktivního věku. Změna č.1 územního plánu tedy přispívá v rámci veřejného zájmu k řešení problémů a hrozeb definovaných v územně analytických podkladech.</p>
1.14	0,9900	III. V.	<p>Plocha pro funkce smíšené výrobní (SV) je navržena v lokalitě vinných sklepů západně od obce. Navržena je z rozšíření stávajícího vinařského provozu v lokalitě tradiční vinařské enklávy. Pro rozvoj obce je posílení služeb v tradičním vinařství prioritní. Z tohoto důvodu je vazba na stávající vinné sklepy nutností a záměr nelze realizovat v rámci odsouhlasených ploch SV, kde neexistuje tradiční vinařské prostředí. V severozápadní části sídla se nacházejí prosté zemědělské a výrobní provozy, které se neslučují s přidruženou funkcí vinařské výroby, a to prezentací vína, jeho maloprodejem, případně agroturistikou.</p>
1.18	0,5898	III.	<p>Plocha pro funkce smíšené výrobní (SV) je navržena v lokalitě vinných sklepů západně od obce.</p>

i.č.	výměra ZPF v ha	třída ochrany ZPF	odůvodnění
			<p>Navržena je z rozšíření stávajícího vinařského provozu v lokalitě a navazuje na již realizované investice související nejen s výrobou vína ale i agroturistikou. Pro rozvoj obce je posílení služeb v tradičním vinařství prioritní. Z tohoto důvodu je vazba na stávající vinné sklepy nutností a záměr nelze realizovat v rámci odsouhlasených ploch SV v severozápadní části obce. Při umístění a řešení rozsahu plochy byla zohledněna kvalita zemědělských půd a vysoce chráněné půdy I. třídy ochrany byly ponechány mimo zastavitelné území. Obdobně, jako u lokality č 1.14 nelze pro lokalizaci záměru využít ploch stávajících, smíšených výrobních severozápadní části sídla, a to z důvodu nutnosti rozvoje specifického prostředí vinařské výroby a souvisejících tematických aktivit.</p>

Nad rámec platného ÚP je nově navrženo celkem 1,5911 ha ploch pro bydlení (smíšenou funkci obytnou), a to jak ve formě změny funkce již odsouhlasených lokalit (1.16), tak ploch nových (1.1, 1.4, 1.7, 1.11 a 1.12).

PŘEHLED LOKALIT ZÁBOU ZPF - ZMĚNA Č. 1

změna	vymezeno na úkor lokalit:	katastr	způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)					zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					investice do půdy (ha)	celková výměra plochy (ha)	odsohlaseno v ÚP
					orná půda	TTP	vinice	chmelnice	zahrady	ovocné sady	I.	II.	III.	IV.			
1.1		Dolní Dunajovice	SO – plochy smíšené obytné	0,0555	0,0555						0,0555					0,0555	
1.2		Dolní Dunajovice	SO – plochy smíšené obytné	0,1109	0,1109						0,1109					0,1109	
1.4		Dolní Dunajovice	SO – plochy smíšené obytné	0,0426	0,0426					0,0426						0,0426	
1.7		Dolní Dunajovice	SO – plochy smíšené obytné	0,1133	0,1133						0,1133					0,1133	
1.11		Dolní Dunajovice	SO – plochy smíšené obytné	0,2071	0,2071						0,2071					0,2071	
1.12		Dolní Dunajovice	SO – plochy smíšené obytné	0,1816	0,1816					0,1816						0,1816	
1.16	4-OK	Dolní Dunajovice	SO – plochy smíšené obytné	0,9910	0,8432			0,1478			0,9910					0,9910	0,9910
SO – plochy smíšené obytné - celkem				1,5911	1,4433	0	0	0,1478	0	0,2242	1,3669	0	0	0	0	1,5911	0,991
1.5	1-B	Dolní Dunajovice	U – koridor veřejného prostranství	0,2457	0,1774	0,0543	0,0070	0,0070			0,2457					0,3435	0,2457
1.6	43-SO	Dolní Dunajovice	U – koridor veřejného prostranství	0,0380				0,0380			0,0380					0,0380	0,0380
1.11a		Dolní Dunajovice	U – koridor veřejného prostranství	0,0193	0,0193						0,0193					0,0836	
U – koridor veřejného prostranství - celkem				0,3030	0,1967	0,0543	0,007	0,045	0	0	0,3030	0	0	0	0	0,4651	0,2837
1.8		Dolní Dunajovice	SV - plochy smíšené výrobní, vinařství	0,4471	0,4471						0,4471					0,4471	
1.14		Dolní Dunajovice	SV - plochy smíšené výrobní	0,9900	0,8544		0,1356					0,4313		0,5587		1,1073	
1.18		Dolní Dunajovice	SV - plochy smíšené výrobní	0,5898			0,5898					0,5898				0,5898	
SV - plochy smíšené výrobní - celkem				2,0269	1,3015	0	0,7254	0	0	0	0,4471	1,0211	0	0,5587	0	2,7179	0
Celkem				3,9210	2,9415	0,0543	0,7324	0,1928	0	0,2242	2,1170	1,0211	0	0,5587	0	4,7741	1,2747

E)2 VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Lokality řešené změnou č. 1 nemají dopad do ploch PUPFL.

F) VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE § 53 ODSTAVCE 4

F)1 S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Bude doplněno dle výsledků projednání.

F)2 S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Bude doplněno dle výsledků projednání.

F)3 S POŽADAVKY TOHOTO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Bude doplněno dle výsledků projednání.

F)4 S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Bude doplněno dle výsledků projednání.

G) ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKŮCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

HODNOCENÍ VLIVŮ NA LOKALITY SOUSTAVY NATURA 2000

Krajský úřad Jihomoravského kraje vydal dne 3.11.2014 pod č.j. JMK 120924/2014 k návrhu zadání Změny č. 1 ÚP stanovisko ve smyslu, že předložený návrh nemůže mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačí oblastí soustavy NATURA 2000. Závěr orgánu ochrany přírody vychází z úvahy, že hodnocený záměr svou lokalizací zcela mimo území prvků soustavy Natura 2000 a svou věcnou povahou nemá potenciál způsobit přímé, nepřímé či sekundární vlivy na jejich celistvost a příznivý stav předmětů ochrany.

Na základě provedených terénních šetření a konzultací v rámci zpracování SEA hodnocení Změny č. 1 ÚP lze potvrdit, že do vymezení EVL CZ 0622218 Dunajovické kopce žádná z lokalit Změny č. 1 ÚP nezasahuje ani s touto EVL není v kontaktu. Vzdálenost východní hranice EVL (východní úpatí vrchu Velká Slunečná) od nejbližší lokality 1.14 činí cca 810 m ZJZ směrem, kolem EVL neprochází žádná trasa obslužné dopravy k některé z lokalit Změny č. 1 ÚP. Hranice PO CZ0621029 – Pálava prochází po silnici I/52 Brno-Mikulov a nachází se cca 800 m východně od nejbližší lokality 1.11 Změny č. 1 ÚP.

Z výše uvedeného lze potvrdit nekoliznost posuzované Koncepce s vymezením lokalit soustavy Natura 2000 v Jihomoravském kraji a Koncepci nebylo nutné posuzovat.

ZÁVĚRY A VÝSTUPY

V rámci vyhodnocení vlivů předkládaných záměrů dle obsahu Koncepce Změna č. 1 ÚP Dolní Dunajovice byly identifikovány vlivy na veřejné zdraví, ovzduší, vody, půdy, přírodu, krajinu, horninové prostředí a přírodní zdroje, hmotné statky a kulturní dědictví, dědictví architektonické a archeologické, funkční uspořádání území v různé míře velikosti a významnosti. Hodnoceny byly vlivy pozitivní, negativní, krátkodobé, střednědobé, dlouhodobé, trvalé, přechodné, přímé nepřímé, kumulativní. Hodnocení bylo provedeno v kontextu umístění jednotlivých ploch, ve vazbě na lokalizaci limitů a dalších omezení z hlediska využití území, vyplývajících jednak ze zvláštních předpisů ochrany životního prostředí a veřejného zdraví, jednak z lokalizace obecně i zvláště chráněných zájmů a strategických cílů ochrany životního prostředí stanovených na národní a krajské úrovni.

Z vyhodnocení vazeb navrhovaných ploch Změny č. 1 ÚP vzhledem k cílům ochrany životního prostředí lze konstatovat, že navržené plochy jsou ve většině případů v souladu s cíli ochrany životního prostředí. Potenciální nesoulad představuje především návrh dvou ploch v návaznosti na pohledově exponovanou lokalitu vinných sklepů v trati Na Výsluní: plocha 1.14 zasahuje do vymezeného interakčního prvku a ZPF v I. třídě ochrany, plocha 1.18 není v souladu s cíli ochrany krajinného rázu v pohledově velmi exponované lokalitě vinných sklepů. Ve výstupech SEA hodnocení je proto podpořeno řešit pro plochu 1.14 prostorovou regulaci od jihu (vyloučit jižní část plochy ve svahu navážky pod cestou a plochy na ZPOF v I. tř. ochrany pod svahem navážky) a pro plochu 1.18 výškovou regulaci s ohledem na pohledově exponovanou frontu východního průčelí vinných sklepů.

Dílčí nesoulad mohou představovat zejména některé navržené plochy pro bydlení vzhledem k cílům týkajícím se ochrany nezastavěného území, resp. zemědělské půdy (zejména v případech na úkor kvalitnějších půd nebo s ohledem na vazbu na zastavěné území). Z hlediska těchto cílů je nutno konstatovat místní rozpory s cíli ochrany půdního fondu a patrnou urbanizací některých částí i ve vztahu k ovlivnění cílů v ochraně krajiny další urbanizací (zejména plocha 1.11 - SO), částečně synergicky i plochy 1.7 a 1.16 –SO a plochy 1.14 a 1.18-SV.) Poněvadž tyto plochy navazují na zastavěné území, není tudíž nutno žádnou další rozvojovou lokalitu z dalšího projednávání Koncepce vypustit. S ohledem na problematiku ochrany ZPF je doporučeno řešit prostorovou regulaci v plochách 1.7 a 1.11 na vymezení menší zastavitelné plochy pro výstavbu RD u příslušné komunikace a dále do krajiny ponechat pozemky v ZPF, například formou zahrad, záhumenků apod. (u obou byl zmenšen rozsah zastavitelných ploch proti zadání). Tato okolnost poukazuje na potřebu koncepčního přístupu k využití významného potenciálu území obce Dolní Dunajovice k výstavbě pro bydlení. Zpracovatel SEA hodnocení v této souvislosti pokládá za účelné výhledově prověřit celkový rozsah využitelnosti území obce s ohledem na ochranu kvalitních půd (např. prověřením vhodnosti zástavby u stávajícího zemědělského družstva, vypuštěním doposud nezainvestovaných ploch z ÚP s podporou ploch již obcí z urbanistických důvodů zainvestovaných apod.).

Jinak většinou lze konstatovat soulad s vytyčenými koncepčními cíli v oblasti ochrany životního prostředí.

Řešené rozvojové lokality nepředstavují velkoplošné změny v krajině, jde především o rozšíření stávajícího zastavěného území do okolní krajiny v návaznosti na stávající zastavěné území obce. Některé z nich však mohou zapříčinit dílčí až patrné změny krajinného rázu místa (zejména rozvojové plochy smíšené výrobní 1.14 a 1.18 u vinných sklepů, plochy pro bydlení 1.7, 1.11 a 1.16), kdy je možno kontext navržené zástavby pokládat za lokálně částečně naddimenzovaný s negativními dopady do záborů půdy, dále do struktury krajiny. Ve výstupech SEA hodnocení je promítnut požadavek, aby všechny plochy pro bydlení s rozdílným způsobem využití SO (smíšené obytné) byly řešeny ve výškovém regulativu 1NP + podkroví a pro plochu 1.18–SV byla řešena výšková regulace 1 NP bez nástaveb a jako podmínka využití terénní konfigurace ve svahu zapuštěním do terénu s průčelím k východu; pro plochu 1.14 max. 2 NP s tím, že architektonické řešení nesmí znamenat znehodnocení pohledového působení fronty stávajících vinných sklepů a musí tak korespondovat s architektonickým projevem čelních stěn objektů sklepní trati.

Navrhované rozvojové plochy se nedotýkají zvláštních zájmů ochrany přírody ani nezasahují do evropsky významných lokalit a ptačích oblastí na území Jihomoravského kraje. Jen okrajově mohou některé plochy zasahovat do stanovišť s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů, z tohoto důvodu na některých lokalitách je doporučeno ještě před územním rozhodnutím pro řešení náplně plochy provést biologický průzkum (1.5, 1.14).

V území, řešeném Změnou č. 1 ÚP Dolní Dunajovice, na základě provedeného SEA hodnocení vplynuly především následující základní výstupy

- Nepodporovat vznik zcela izolovaných zastavitelných ploch v krajině bez návaznosti na aktuálně zastavěné území obce nebo území schválené k výstavbě dle platné ÚPD.
- Plochu 1.14 – SV pokládat za podmíněně akceptovatelnou na základě prostorové regulace (plošné redukce) od jihu na území nad svahem navážky pod cestou.

- Plochy 1.7–SO a 1.11-SO pokládat za podmíněně akceptovatelné na základě prostorové regulace (plošné redukce) od východu ve smyslu, že zastavitelná plocha pro výstavbu RD bude řešena u přístupové komunikace a zbytek plochy zůstane součástí ZPF. Z tohoto důvodu vypustit plochu 1.7a - U
- Všechny rozvojové plochy pokládat za podmíněně akceptovatelné na základě individuálních regulativů
- Realizaci plochy 1.5–U přes zahrady fixovat na rozhraní zahrad s maximálním využitím stávající živelné komunikace z důvodu minimalizace zásahů do porostů dřevin

SEA hodnocení potvrzuje, že předložený Návrh Změny č. 1 ÚP Dolní Dunajovice je většinou koncipován systémově a korektně s ohledem na potenciální vlivy dílčích ploch této Koncepce s tím, že lokální mírně nepříznivé až nepříznivé vlivy je možno navrhovanými opatřeními a podmínkami účelně řešit. Výstupy SEA hodnocení jsou dále promítnuty do návrhu stanoviska příslušnému úřadu.

H) STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5

Stanovisko nebylo vydáno. Bude doplněno dle výsledků projednání.

I) SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Stanovisko nebylo vydáno. Bude doplněno dle výsledků projednání.

J) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

„Zadáním Změny č. 1 územního plánu Dolní Dunajovice“ nebylo uloženo zpracování variantního řešení návrhu změny č. 1 územního plánu.

J)1 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE

Urbanistická koncepce zůstává zachována dle ÚP. Změna č. 1 ÚP navrhuje řešení, které je v souladu s touto koncepcí.

NAVRŽENY JSOU PLOCHY ZMĚN:

PRO BYDLENÍ

1.1 k. ú. Dolní Dunajovice, parc. č. 6232, jižní konec ul. Rudé armády

Stávající stav:	orná půda
Územní plán obce:	P – plochy zemědělské
Navržená změna:	SO – plochy smíšené obytné doplnění ploch změn v území 40-SO dle ÚP
Limity využití území:	CHLÚ a dobývacího prostoru PZP ochranné pásmo komunikace III. třídy

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

Doplnění změny v území dle územního plánu o jednu parcelu k účelnějšímu využití změny 40-SO dle ÚP, neprodlužuje se délka společné zastavitelných ploch a nezastavěného území (hranice zastavěného území, viz kap. J)2 Komplexní zdůvodnění koncepce ochrany a rozvoje hodnot území, podmínky pro uspořádání a využití území oblasti krajinného rázu 15 Výrazně zvlněná až členitá viniční krajina).

Plocha se vyčleňuje z vyhlášené viniční trati. V dalších stupních projektové přípravy budou stavby v této ploše umístěny tak, aby chráněné prostory podle zákona o ochraně veřejného zdraví nevyvolaly požadavky na omezování provozu na silnici III/4146.

1.2 k. ú. Dolní Dunajovice, parc. č. 5388, východní okraj konce ul. Rudé armády

Stávající stav:	orná půda
Územní plán obce:	P – plochy zemědělské
Navržená změna:	SO – plochy smíšené obytné

~~Limity využití území: CHLÚ a dobývacího prostoru PZP
bezpečnostní pásmo sběrných VTL plynovodů
z části ochranné pásmo hřbitova
ochranné pásmo komunikace III. třídy
vodovodní řad včetně ochranného pásma~~

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

~~Záměr výstavby RD v areálu penzionu vlastníka, limitovaná ochrannými pásmy a bezpečnostním pásmem sběrných VTL plynovodů.~~

~~V dalších stupních projektové přípravy budou stavby v této ploše umístěny tak, aby chráněné prostory podle zákona o ochraně veřejného zdraví nevyvolaly požadavky na omezování provozu na silnici III/4146.~~

1.4 k. ú. Dolní Dunajovice, parc. č. 5589, severozápadní konec Hlavní ulice

Stávající stav: orná půda
Územní plán obce: P – plochy zemědělské
Navržená změna: SO – plochy smíšené obytné, doplnění stávajících ploch smíšených obytných v původním již neplatném Územním plánu obce Dolní Dunajovice plochy zastavitelné
Limity využití území: respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP
ochranné pásmo VN
ochranné pásmo komunikace III. třídy

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

Plocha tvoří součást pozemků, v nichž je záměrem vlastníka výstavba RD a bezprostředně s ní souvisí, nebude ovlivněno velkovýrobní obhospodařování orné půdy.

V dalších stupních projektové přípravy budou případné stavby v této ploše umístěny tak, aby chráněné prostory podle zákona o ochraně veřejného zdraví nevyvolaly požadavky na omezování provozu na silnici III/4146.

Vedení VN je navrženo k přeložení mimo předmětnou plochu v souvislosti se záměrem výstavby na změnách v území 30-SO a 31-SO dle ÚP.

1.7 k. ú. Dolní Dunajovice, parc. č. 6236, jižní konec ul. Rudé armády, vazba na změnu 1.1

Stávající stav: orná půda
Územní plán obce: P – plochy zemědělské
Navržená změna: SO – plochy smíšené obytné, doplnění stávajících ploch smíšených obytných
Limity využití území: respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP
ochranné pásmo komunikace III. třídy

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

Záměr vlastníka rozšiřuje délku společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území. Požadovaný rozsah plochy změny byl upraven s ohledem na rozsah sousedních změn v území a rozsah záboru ZPF.

V dalších stupních projektové přípravy budou stavby v této ploše umístěny tak, aby chráněné prostory podle zákona o ochraně veřejného zdraví nevyvolaly požadavky na omezování provozu na silnici III/4146.

1.9 k. ú. Dolní Dunajovice, parc. č. st. 713, severní část ul. U Potoka, přestavba

Stávající stav: garáže
Územní plán obce: DV – plocha dopravy - garáže
Navržená změna: SO – plochy smíšené obytné
Limity využití území: respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

Jedná se o přestavbu, změnu funkčního využití, účelem je změna funkčního využití stavby – rekonstrukce objektu ke smíšenému bydlení.

1.10 k. ú. Dolní Dunajovice, zástavba mezi ul. U Potoka a Boční ul., sever obce, přestavba

Stávající stav: zastavěné území obce
Územní plán obce: SO – smíšená obytná
Navržená změna: B - bydlení
Limity využití území: respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

Jedná se o přestavbu, účelem záměru je změna funkčního využití z ploch smíšených obytných na plochy pro bydlení.

1.11 k. ú. Dolní Dunajovice, jižní konec U Vodárny

Stávající stav: orná půda
Územní plán obce: P – plochy zemědělské
Navržená změna: SO – plochy smíšené obytné
doplnění ploch změn v území 47-SO dle ÚP
Limity využití území: respektovat podmínky CHLÚ

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

Záměr dle zadání je limitován bezpečnostním pásmem sběrných VTL plynovodů. Vzhledem k těmto omezením a kvalitě zemědělské půdy byla zastavitelná plocha vymezena v rozsahu 30 m od hranice, zbytek pozemků zůstane nezastavitelný v zemědělském půdním fondu.

Vyvolává potřebu na vymezení koridoru veřejného prostranství 1.11a k jeho obsluze veřejnou infrastrukturou.

1.12 k. ú. Dolní Dunajovice, za Boční ulicí

Stávající stav: orná půda
Územní plán obce: P – zemědělská půda
Navržená změna: SO – plochy smíšené obytné, rozšíření plochy 29-SO dle ÚP
Limity využití území: respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

Záměrem je rozšíření plochy změny v území 29-SO dle ÚP.

PRO OBČANSKÉ VYBAVENÍ

1.3 k. ú. Dolní Dunajovice, parc. č. 335/5, 9885, 701/1, v ulici U Vodárny

Stávající stav: ostatní plocha
Územní plán obce: T – sběrný dvůr na separovaný odpad
Navržená změna: OV – občanské vybavení, vypuštění změny v území č. 57-T dle ÚP
Limity využití území: respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

Záměrem je zrušení plochy změny v území 57-T pro sběrný dvůr odpadů v areálu bývalého kina v souvislosti se změnou způsobu svozu odpadů v obci.

PRO VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

1.5 k. ú. Dolní Dunajovice, propojení ul. Zahradní a ul. Poštovní

Stávající stav: zahrady, současně zastavěné území obce
Územní plán obce: B – bydlení, SO – plochy smíšené obytné
Navržená změna: U - plochy veřejných prostranství
Limity využití území: respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

Koridor veřejného prostranství k propojení ulic a obsluze plochy změny v území 1-B dle ÚP veřejnou infrastrukturou a zajištění intenzifikace využití ploch vnitrobloku v šíři 8 m.

Změnou bude dotčen rozsah záboru změny 1_B pro bydlení.

1.6 k. ú. Dolní Dunajovice, pěší propojení z ulice U Rybníka do vnitrobloku

Stávající stav: plochy pro bydlení, zahrady, současně zastavěné území obce
Územní plán obce: SO – smíšená obytná
Navržená změna: U - plochy veřejných prostranství
Limity využití území: respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

Záměr propojení vnitrobloku pěší komunikací k zajištění prostupnosti území a uložení sítě technické infrastruktury pro lokality změn v území dle ÚP č. 42-SO a 43-SO v šíři 3 m na parc. č. 255/1.

1.11a k. ú. Dolní Dunajovice, koridor veřejného prostranství, prodloužení ulice U Vodárny

Stávající stav:	orná půda, polní cesta
Územní plán obce:	P – plochy zemědělské
Navržená změna:	U - plochy veřejných prostranství
Limity využití území:	respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

Koridor veřejného prostranství k obsluze ploch změny 1.11 v šíři 8 m, vymezen nad rámec zadání pro zajištění obsluhy dílčí změny v souladu s § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

PRO PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

1.8 k. ú. Dolní Dunajovice, parc. č. 7391, 7392, Kostelní ulice

Stávající stav:	zahrady
Územní plán obce:	SM – plochy smíšené nezastavitelného území
Navržená změna:	SV – plochy smíšené výrobní
Limity využití území:	respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP ochranné pásmo sondy PZP

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

Plocha určená k výstavbě provozovny vinařství ve vazbě na stávající plochy smíšené obytné.

1.13 k. ú. Dolní Dunajovice, ul. Rudé armády, přestavba

Stávající stav:	ostatní plocha, zastavěná plocha (vinařství)
Územní plán obce:	SV – plochy smíšené výrobní
Navržená změna:	SO – plochy smíšené obytné
Limity využití území:	respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP ochranné pásmo komunikace III. třídy

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

Změna části areálu vinařství na plochu smíšenou obytnou dle požadavku vlastníka.

1.14 k. ú. Dolní Dunajovice, rozšíření areálu Mikrosu o ubytovací zařízení u vinařské uličky, západně od obce, včetně úpravy podmínek (regulace) funkčního využití území

Stávající stav:	plochy přírody, vinice
Územní plán obce:	K – plochy přírodní pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot
Navržená změna:	SV – plochy smíšené výrobní, propojení vinařské výroby s prezentací, s degustačními prostory, s ubytováním včetně dopravní a technické infrastruktury a odpočinkové rekreační zeleně v souladu s architektonickou studií Vinařství Mikrosvín Dolní Dunajovice. Tato studie bude též podkladem k posouzení záměru z hlediska ochrany přírody a krajiny
Limity využití území:	respektovat podmínky CHLÚ

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

Rozšíření služeb vinařského hospodářství, ubytování, podpora turistických aktivit, vinařské turistiky, vytvoření pracovních míst.

Návrhem této změny nebude omezena prostupnost krajiny, plochou změny bude bez omezení procházet stávající účelová komunikace, polní cesta k obsluze vinic a krajiny v západní části řešeného území.

1.15 k. ú. Dolní Dunajovice, změna mapového podkladu vzniklá posunutím parcelních hranic na aktuálním mapovém podkladu

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

Jedná se o změnu v zastavěném území. Pro územní plán byla použita digitální mapa zpracovaná pro komplexní pozemkové úpravy. Změna mapového podkladu posunutím parcelních hranic zastavěného území v míře, která je zaznamatelná v měřítku zpracování územně plánovací dokumentace pouhým okem, je změnou podmínek, na základě kterých byla tato územně plánovací dokumentace pořízena. Byla určující při vymezování hranic prvků v grafické části územně plánovací dokumentace (např. při vymezení ploch). V takovém případě jsou obce a kraje

povinný pořídit změnu příslušné územně plánovací dokumentace (§ 5 odst. 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů).

Změna se týká takových prvků, při jejichž vymezení byla určující hranice parcel, a to v rozsahu, ve kterém byla tato hranice změněna. Tedy v případě, že pro vymezení prvku nebyla parcelní hranice určující, nebo pokud určující byla, ale zůstala v daném případě beze změny, nebude tento prvek změnou dotčen.

1.16 k. ú. Dolní Dunajovice, změna využití území plochy změny v území 4-OK

Stávající stav:	orná půda
Územní plán obce:	4-OK – plochy obchodního vybavení
Navržená změna:	SO – plochy smíšené obytné
Limity využití území:	respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

Změna funkčního využití plochy schválené v územním plánu dle požadavku vlastníka.

1.17 k. ú. Dolní Dunajovice, změna využití části území plochy změny v území 3-OK, přestavba

Stávající stav:	orná půda
Územní plán obce:	3-OK – plochy obchodního vybavení
Navržená změna:	SO – plochy smíšené obytné
Limity využití území:	respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

Změna funkčního využití části plochy schválené v územním plánu dle požadavku vlastníka.

1.18 k. ú. Dolní Dunajovice, rozšíření ploch vinných sklepů u vinařské uličky, západně od obce

Stávající stav:	orná půda
Územní plán obce:	SM - plochy smíšené nezastavěného území
Navržená změna:	SV – plochy smíšené výrobní
Limity využití území:	respektovat podmínky CHLÚ

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

Změna funkčního využití pro rozvoj ekonomické základny obce se specializací na zpracování místní produkce.

1.19 k. ú. Dolní Dunajovice, vymezení zastavěných ploch dle požadavku Ministerstva obrany ČR, Agentury hospodaření s nemovitým majetkem, OÚSM Brno ze dne 6.11.2014

Stávající stav:	ostatní plochy
Územní plán obce:	P – plochy zemědělské
Navržená změna:	FX – plochy specifické
Limity využití území:	respektovat podmínky CHLÚ

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

Předmětné parcely č. 5468, 5482 a 5522 nebyly v územním plánu vyznačeny jako zastavěné území. Změnou č. 1 ÚP bylo aktualizováno zastavěné území, plochy byly zahrnuty jako plochy specifické FX a byly jim stanoveny podmínky využití ploch viz kapitola F) výroku.

J)2 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ

Řešení změny č. 1 ÚP respektuje hodnoty řešeného území, především stávající kulturní, urbanistické, architektonické a přírodní hodnoty a to jak v zastavěném území města, tak v zastavitelných plochách i ve volné krajině.

Řešení změny č. 1 ÚP Dolní Dunajovice nemá dopad do kulturních hodnot území, jimiž v řešeném území jsou:

- Nemovité kulturní památky, popřípadě soubor, včetně ochranného pásma (jev č.8)
- Urbanistické hodnoty (jev č.11):
 - Parková zeleň na návsi (ulice Hlavní)
 - Veřejné prostranství se zázemím pro kulturní akce (ulice Hlavní)
 - Park v ulici Poštovní
 - Část ulice Sklepní – pásy veřejné zeleně
 - Veřejná zeleň a rybník (ulice U rybníka)

- Architektonicky cenné stavby, soubory (jev č.14): Škola.
Štíty některých selských statků (nesou vliv městské barokní architektury nedalekého Mikulova)
barokizující štíty lisoven řady sklepů na úpatí Dunajovických kopců západně od obce.
Některé domy s dochovanou venkovskou architekturou.
- Významné stavební dominanty (jev č.15): Kostel sv. Jiljí
budova Základní školy
barokizující štíty lisoven řady sklepů na úpatí Dunajovických kopců

Řešení změny č. 1 ÚP Dolní Dunajovice má dopad do kulturních hodnot území, jimiž v řešeném území jsou:

- Území s archeologickými nálezy (jev č.16): celé řešené území, podrobněji viz kap. J)13.3 Území s archeologickými nálezy

• OBLAST KRAJINNÉHO RÁZU A JEJÍ CHARAKTERISTIKA (JEV Č.17):

8 PLOCHÁ AŽ MÍRNĚ ZVLNĚNÁ ZEMĚDĚLSKÁ KRAJINA, Málo členitá až rovinatá území s výrazně dominantním zemědělským využitím, s typickými rozsáhlými bloky orné půdy a s většinou rovněž se sídly venkovského typu s navazující maloplošnou strukturou zemědělského využití.

PODMÍNKY PRO USPOŘÁDÁNÍ A VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- Rozvoj sídel (zastavitelné plochy) usměrňovat tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň aby byla minimalizována délka společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachování kompaktnosti sídla, omezení výrazně do volné krajiny vyběhávajících či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisících zastavitelných ploch)
- V nezastavěném území vytvářet územní podmínky pro pestřejší strukturu využití (např. pomocí vymezení smíšených ploch nezastavěného území), a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotné zemědělské půdě, a pro revitalizace vodních toků a jejich povodí

ODŮVODNĚNÍ

Realizaci dílčích změn nedojde k narušení celkového charakteru sídla; organicky navazují na historický vývoj obce a koncepci platného územního plánu.

Realizaci dílčích změn 1.1, 1.2, 1.4, 1.7, 1.8, 1.11, 1.12, 1.14, 1.16 a 1.18 dojde k prodloužení společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území.

15 VÝRAZNĚ ZVLNĚNÁ AŽ ČLENITÁ VINIČNÍ KRAJINA, členitá území s různě se prolínajícími hřbety a údolím, s poměrně pestrou strukturou převážně zemědělského využití, v rámci kterého jsou vždy spoludominantní vinice, a s proměnlivým zastoupením sídel převážně venkovského typu s navazující maloplošnou strukturou zemědělského využití.

PODMÍNKY PRO USPOŘÁDÁNÍ A VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- Rozvoj sídel (zastavitelné plochy) usměrňovat tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň aby byla minimalizována délka společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachování kompaktnosti sídla, omezení výrazně do volné krajiny vyběhávajících či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisících zastavitelných ploch)
- V nezastavěném území vytvářet územní podmínky pro pestrou strukturu využití (např. pomocí vymezení smíšených ploch nezastavěného území), a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotné zemědělské půdy, pro revitalizace vodních toků a jejich povodí a pro šetrné formy rekreačního využití

ODŮVODNĚNÍ

Realizaci dílčích změn 1.14 a 1.18 nedojde k narušení celkového charakteru sídla; organicky navazují na historický vývoj obce a koncepci platného územního plánu.

Realizaci dílčích změn 1.1, 1.2, 1.4, 1.7, 1.8, 1.11, 1.12 dojde k prodloužení společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území.

Řešení změny č. 1 ÚP Dolní Dunajovice nemá dopad do oblasti krajinného rázu:

6 PLOCHÁ JEZERNÍ KRAJINA, plochá jezerní krajina s únosnou mírou rekreačního využití s ohledem na kvalitu vody a přírodního prostředí

PODMÍNKY PRO USPOŘÁDÁNÍ A VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- Zastavitelné plochy umísťovat pouze v území, které má předpoklady pro efektivní využití (zejména pro rekreační účely) v kontextu s dopravní a technickou infrastrukturou, aniž by docházelo k zásadním střetům se zájmy ochrany přírody a krajiny
- V nezastavěném území v návaznosti na vodní plochy vytvářet územní podmínky pro dotvoření přírodního zázemí vodních ploch a pro šetrné formy rekreačního využití

Řešení změny č. 1 ÚP Dolní Dunajovice nemá dopad na:

- Místo krajinného rázu a jeho charakteristika (jev č.18)
- Významný vyhlídkový bod (jev č.20): 3x z hřebene Dunajovických vrchů všemi směry od sklepů na úpatí Dunajovických kopců a ze sil. do Březí na Pálavu
- Významný krajinný prvek ze zákona, pokud není vyjádřen jinou položkou (jev č.23) § 3 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny
- Národní přírodní památka včetně ochranného pásma (jev č.29) NPP Dunajovické kopce
- Přírodní památka včetně ochranného pásma (jev č.31)
- NATURA 2000 - evropsky významné lokality (jev č.34) CZ0622218 Dunajovické kopce

J)3 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Stávající koncepce dopravní infrastruktury zůstává zachována.

K silnicím III. třídy přiléhají návrhové plochy změny č. 1 ÚP č. 1.1, 4.2, 1.4, 1.7 a 1.13. V případě záměru umístění chráněných prostorů u stávajících ploch pro dopravu je realizace v dalších stupních projektové přípravy podmíněna posouzením vhodnosti navrhovaného řešení z hlediska předpokládané hlukové zátěže; chráněné prostory budou u stávající plochy dopravy navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti provedení navržených protihlukových opatření. Realizace záměru nesmí být příčinou vzniku požadavků na omezování provozu na stávajících silnicích na základě zákona o ochraně veřejného zdraví.

MÍSTNÍ KOMUNIKACE

Stávající koncepce místních komunikací zůstává zachována.

Navržen je koridor veřejných prostranství 1.5 k obsluze ploch změn v území pro bydlení 1-B dle ÚP.

Navržen je koridor veřejných prostranství 1.6 k propojení vnitrobloku pěší komunikací k zajištění prostupnosti území a uložení sítě technické infrastruktury pro lokality změn v území dle ÚP č. 42-SO a 43-SO v šíři 3 m.

V souladu s § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění je navržena dílčí změna 1.11a k obsluze lokality dílčí změny 1.11.

Ostatní lokality dílčích změn budou obsluhovány ze stávajících ploch a koridorů veřejných prostranství.

Veškerá nová připojení na silniční síť a dílčí změny 1.5 a 1.11a budou respektovat ustanovení ČSN 73 6102 „Projektování křižovatek na silničních komunikacích“, ČSN 73 6101 „Projektování silnic a dálnic“ a ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“, zejména část 4 Zásady dopravního a dopravně technického řešení a část 7 Příčné uspořádání.

Přístupové komunikace pro požární techniku musí umožňovat protipožární zásah v souladu s normovými hodnotami (především ČSN 73 0802, 73 0804) tzn. příjezdové komunikace budou vícepruhové z důvodu zachování trvale volných průjezdných šířek pro požární techniku v minimální šířce 3 m, neprůjezdné jednopruhové přístupové komunikace delší než 50 m budou mít na neprůjezdném konci smyčkový objezd nebo obratiště.

HOSPODÁŘSKÁ DOPRAVA

V souvislosti se změnami 1.14 a 1.18 byla prověřena průjezdnost účelové komunikace sloužící k zabezpečení dopravní obslužnosti. V současnosti slouží hospodářské dopravě v západní části řešeného území i obsluze zařízení podzemního zásobníku plynu a je schopna předpokládanou dopravní zátěž unést.

DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

Zůstávají dle ÚP.

INTENZITY DOPRAVY

Dle sčítání dopravy ŘSD ČR v roce 2010 nebyla intenzita dopravy na silnicích v řešeném území provedena. Lze předpokládat, že je nižší než 500 voz / 24 hod. Silnice III. třídy mají pouze místní význam, napojují území na nadřazenou silniční síť. Ze silnic je prováděna dopravní obsluha jednotlivých objektů.

HLUK Z DOPRAVY

Doprava díky nízké intenzitě nepředstavuje z hlediska hlukové zátěže v okolí silnic III. třídy pro obec větší riziko.

Hluk ve vnějším prostředí je posuzován na základě Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., s účinností nabytou od 1. 11. 2011. Nejvyšší přípustná ekvivalentní hladina akustického tlaku A ve venkovním prostoru se stanoví součtem základní hladiny hluku 50 dB a příslušné korekce pro denní nebo noční dobu a místo. Na silnicích III. třídy nesmí být překročena v denní době hodnota 55 dB a v noční době 45 dB.

Pro výpočet hluku ve vnějším prostředí jsou směrodatné "Metodické pokyny pro navrhování sídelních útvarů z hlediska ochrany obyvatelstva před nadměrným hlukem z dopravy", jejichž znění z roku 1991 bylo několikrát novelizováno. Poslední novela metodiky výpočtu hluku silniční dopravy je z roku 2005. Na základě této metodiky lze získat orientační stav hlukové zátěže pro územně plánovací činnost.

V případě návrhu chráněných ploch umístovaných do území se zdroji hluku z dopravy byla posouzena vhodnost umístění návrhové lokality z hlediska předpokládané hlukové zátěže a navržena podmíněná využitelnost návrhových ploch.

Případné umístované chráněné prostory podle zákona o ochraně veřejného zdraví, budou navrhovány tak, aby v důsledku jejich umístění nevznikaly požadavky na omezování provozu na stávajících silnicích na základě zákona o ochraně veřejného zdraví.

J)4 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

J)4.1 ZDŮVODNĚNÍ VODNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ

Koncepce dle ÚP se nemění. Byla upravena hranice ochranného pásma přírodních léčivých zdrojů zřídelní oblasti Pasohlávky dle platných ÚAP ORP Mikulov. Z navrženého funkčního využití ploch vymezených změnou ÚP nevyplývá přímá možnost negativního ovlivnění vlastností přírodních léčivých zdrojů ve smyslu § 23 odst. 3 lázeňského zákona a nezbytného prozatímního ochranného opatření MZ ČR č.j. ČIL-62-442-21.10.1996/4522 ze dne 25.10. 1996, kterým byla tato ochranná pásma přírodních léčivých zdrojů stanovena a vymezena konkrétní ochranná opatření v návaznosti na místní geologické podmínky.

Při řešení změny č. 1 byly v max. míře respektovány OP vodohospodářských objektů a zařízení, případně byla k jednotlivým plochám uvedena podmínka respektování OP.

Zásobování vodou je stabilizované. Změna č.1 nevyvolá potřebu změny koncepce schválené v platném územním plánu. Lokality budou zásobovány ze stávajícího systému zásobování vodou obce. Z důvodu zásobování vodou rozvojových lokalit jsou navrženy vodovodní řady, které jsou vedeny v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu nebo budou lokality připojeny přímo na stávající vodovodní řady.

Odkanalizování je dle schváleného územního plánu stabilizované. Změna č. 1 nevyvolá potřebu změny koncepce. Z důvodu odvedení odpadních vod z rozvojových lokalit jsou navrženy kanalizační sběrače navazující na stávající jednotný systém. Sběrače jsou řešeny v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu. Dešťové vody budou zneškodňovány dle platné legislativy.

J)4.2 ZDŮVODNĚNÍ ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ A PLYNEM

Koncepce dle ÚP se nemění. V rámci řešení změny č. 1 byl zrušen navržený. koridor TK8 pro nadzemní vedení vn, a to z důvodu, že návrh z platného ÚP byl již realizován.

Při řešení změny č. 1 byly v max. míře respektovány OP energetických objektů a zařízení, případně byla k jednotlivým plochám uvedena podmínka respektování OP.

V současnosti je obec plynofikována – systém je stabilizovaný. Změna č. 1 nevyvolá potřebu změny koncepce schválené v platném územním plánu. Z důvodu zásobování plynem rozvojových lokalit jsou navrženy plynovodní řady, které jsou vedeny v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu nebo budou lokality připojeny přímo na stávající plynovody.

Zásobování el. energií – koncepce je stabilizovaná. Změna č. 1 nevyvolá potřebu změny koncepce schválené v platném územním plánu. Lokality budou napojeny ze stávající sítě nn v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu.

J)4.3 POTŘEBA VODY, MNOŽSTVÍ ODPADNÍCH VOD, POTŘEBA PLYNU A EL. PŘÍKONU

Je stanovena pouze pro navržené plochy bydlení. U ostatních lokalit bude potřeba stanovena podrobnější dokumentací na základě konkrétních požadavků.

SPECIFICKÁ POTŘEBA VODY

Vzhledem k předpokládanému vývoji a v souladu se směrnými čísly roční potřeby dle vyhlášky č. 120/2011 Sb. uvažujeme specifickou potřebu vody pro obyvatelstvo hodnotou $q_0 = 120 \text{ l}/(\text{os} \cdot \text{d})$ včetně vybavenosti a drobného podnikání.

specifická potřeba vody: 120 l/ob.den

koeficient denní nerovnoměrnosti 1,5

Množství odpadních vod odpovídá cca potřebě vody.

POTŘEBA EL. PŘÍKONU

Z energetického hlediska se u nové výstavby předpokládá dvojcestné zásobování energiemi, a to elektřinou a zemním plynem – město je plynofikované. Podle ČSN 341060 se zde bude jednat o stupeň elektrizace "A", kde se el. energie používá jen ke svícení a pro běžné el. spotřebiče.

bytový odběr 0,85 kW/bj

nebytový odběr 0,35 kW/bj

POTŘEBA PLYNU

Pro obyvatelstvo je uvažována specifická potřeba plynu na odběratele 2,0 m³/h.

ORIENTAČNÍ BILANCE OBYTNÝCH PLOCH								
Číslo	Funkční využití	Výměra lokality v ha	Počet bytových jednotek	Počet obyvatel	Potřeba vody Q_m (m ³ /d)	Množství odpadních vod (m ³ /d)	Potřeba plynu (m ³ /h)	Příkon el. energie (kW)
1.1	smíšené obytné	0,06	1	3	0,49	0,49	2	1,2
1.2	smíšené obytné	0,11	1	3	0,49	0,49	2	1,2
1.4	smíšené obytné	0,04	0	0	0,00	0,00	0	0
1.7	smíšené obytné	0,39	2	5	0,97	0,97	4	2,4
1.9	smíšené obytné	0,03	1	3	0,49	0,49	2	1,2
1.10	bydlení	0,77	2	5	0,97	0,97	4	2,4
1.11	smíšené obytné	0,85	4	11	1,94	1,94	8	4,8
1.12	smíšené obytné	0,18	0	0	0,00	0,00	0	0
1.13	smíšené obytné	0,07	2	5	0,97	0,97	4	2,4
1.16	smíšené obytné	0,99	4	11	1,94	1,94	8	4,8
1.17	smíšené obytné	0,15	2	5	0,97	0,97	4	2,4

J)5 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, OCHRANY PŘÍRODY A ÚSES

Koncepce uspořádání krajiny respektuje zásady, stanovené platným ÚP a jeho změnami. Na území obce jsou patrné přírodní kontrasty pestrosti krajinných společenstev.

Respektovány jsou všechny prvky ochrany přírody.

Žádná z dílčích změn změny č. 1 nezasahuje nebo jinak neovlivňuje skladebné části ÚSES (biocentra a biokoridory). Pouze dílčí změna 1.14, která je navržena pro funkci smíšenou výrobní (SV), zasahuje podpůrný krajinný prvek ÚSES - interakční prvek plošného charakteru I144. Interakční prvek je vymezen v prostoru mezi polní cestou a ornou půdou. Zahrnuje zbytkové porosty krajinné zeleně, které jsou tvořeny doprovodnou polní cestou, náletovou vegetací se vysokým stupněm ruderalizace. V jižní části interakčního prvku s vyšším podílem náletu dřevin. V severní části přiléhající k polní cestě je v ploše interakčního prvku realizováno parkoviště a doprovodná stavba zázemí navazujícího vinařství. Navržený záměr dílčí změny č. 1.14 je podmíněn zachováním polní cesty a tedy je nutné zachovat část interakčního prvku v přímé návaznosti na polní cestu, jako

doprovodnou zeleň komunikace. Redukcí výměry interakčního prvku nebude narušena funkčnost ÚSES a z důvodu vysokého podílu ploch krajinné zeleně a ruderálního charakteru plochy nedojde ke zhoršení druhové rozmanitosti v území.

J)6 OCHRANA PŘED POVODNĚMI

V řešeném území není stanoveno záplavové území. Lokality, řešené změnou č. 1, nejsou ohroženy povodněmi, územím protéká málovodný vodní tok – Dunajovický potok.

J)7 PROSTUPNOST KRAJINY

Prostupnost krajiny stanovená v územním plánu je respektována, návrh řešení změny č. 1 ÚP ji doplňuje v zastavitelném území dílčími změnami 1.5, 1.6 a 1.11 a pro koridory veřejného prostranství.

J)8 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Nejsou navržena.

J)9 VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENE

Zůstává v platnosti dle ÚP.

J)10 OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT ÚZEMÍ

Navržené řešení změny č. 1 ÚP Dolní Dunajovice nemá dopad na chráněná území přírody.

Územní systém ekologické stability není navrženým řešením dotčen.

Dílčí změna č. 1.14 má dopad do interakčního prvku I144, podrobněji popsáno v kapitole J.5.

J)11 NEROSTNÉ SUROVINY, LOŽISKA VÝHRADNÍ, NEVÝHRADNÍ

OCHRANA LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Podle evidence dobývacích prostorů, vedené v souladu s ustanovením § 29 odst. 3 horního zákona, je v řešeném území evidován dobývací prostor (dále také „DP“), stanovený dle § 27 odst. 1 horního zákona: DP Dolní Dunajovice, ev. č. 40031, stanovený pro organizaci RWE Gas Storage, s.r.o., zasahující do k.ú. Dolní Dunajovice, obec Dolní Dunajovice. Změna č. 1 územního plánu Dolní Dunajovice jej respektuje v souladu s platnou legislativou.

PODDOLOVANÁ ÚZEMÍ, SESUVNÁ ÚZEMÍ

V řešeném území nejsou evidována.

J)12 OCHRANA CIVILIZAČNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT ÚZEMÍ

J)12.1 NEMOVITÉ KULTURNÍ PAMÁTKY

Respektována je ochrana NKP, dílčími změnami nedojde k jejich dotčení.

J)12.2 ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY

Celé řešené území je možno považovat za území s archeologickými nálezy. Při zásazích do terénu na takovém území dochází s velkou pravděpodobností k narušení archeologických objektů nebo situací a je tedy nezbytné provedení záchranného archeologického výzkumu (ustanovení § 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů). V území je před zahájením jakýchkoliv zemních prací a úprav terénu stavebník povinen v časovém předstihu oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a musí

umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci případné provedení záchranného archeologického výzkumu (ustanovení § 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů).

J)12.3 VÁLEČNÉ HROBY A POHŘEBIŠTĚ, PIETNÍ MÍSTA

Změna č. 1 ÚP respektuje válečné hroby, pohřebiště a pietní místa v řešeném území, návrhem dílčích lokalit nejsou dotčeny.

J)12.4 PAMÁTKY MÍSTNÍHO VÝZNAMU

V řešení změny č. 1 ÚP jsou respektovány také další významné místní památky jimiž jsou především kříže a památníky v zastavěném území i v krajině.

J)13 SOULAD S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Změna č. 1 ÚP vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Změna č. 1 ÚP zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Změna č. 1 ÚP vytváří předpoklady pro koordinaci veřejných i soukromých záměrů změn v území, pro výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území.

Změna č. 1 ÚP ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území.

Změna č. 1 ÚP ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí urbanistické, architektonické a archeologické dědictví.

Změna č. 1 ÚP stanovuje podmínky pro ochranu krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

Změna č. 1 ÚP stanovuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území, zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Změna č. 1 ÚP Dolní Dunajovice je zpracována v souladu s cíli územního plánování.

J)14 SOULAD S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Změna č. 1 ÚP Dolní Dunajovice vyhodnotila vlivy politiky územního rozvoje na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

Změna č. 1 ÚP stanovuje:

- respektovat urbanistickou koncepci dle ÚP s ohledem na hodnoty a podmínky území a respektování unikátních přírodních a kulturních hodnot
- urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb
- podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území
- podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení, a rozvoj podnikání

Změna č. 1 ÚP vytváří:

- podmínky v území pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem
- podmínky v území pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn
- podmínky v území pro zajištění civilní ochrany
- podmínky pro ochranu území před negativními vlivy na kvalitu životního prostředí

Změna č. 1 ÚP prověřila a posoudila:

- potřebu změn v území
- veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území
- vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání
- podmínky v území pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území

J)15 SOULAD S POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změna č. 1 ÚP respektuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území, zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků stanovených v ÚP při implementaci záměrů veřejné infrastruktury, vyplývajících z Politiky územního rozvoje ČR a Územně analytických podkladů.

J)16 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna je zpracována tak, aby byla provázána s textovou a grafickou částí vydaného (platného) územního plánu Dolní Dunajovice.

Změnou č. 1 byla textová a grafická část ÚP uvedena do souladu s platnou legislativou, viz odůvodnění, kap. J)

Změnou č. 1 jsou navrženy nové plochy s rozdílným způsobem využití.

Řešením změny č. 1 došlo k podrobnějšímu členění ploch definovaných v platném ÚP. Bylo využito možnosti stanovení ploch s jiným způsobem využití, než je stanoveno v §§ 4 až 19 vyhlášky č. 501.

V případě § 12 plochy smíšené výrobní, byly opraveny podmínky tak aby jasně deklarovaly přípustnost využití pro vinařskou výrobu a exaktněji požadavky na regionální specifikum - pěstování a zpracování vinné révy, její uskladnění, možnosti degustace s možností ubytování v souvislosti s vinařskou turistikou, podmínky uvedeny v kap. 6.1.11 výroku.

Upraveny byly podmínky nepřipustného využití pro plochy nezastavěného území v souvislosti s § 18 odst. 5 SZ.

[Doplní pořizovatel dle výsledků pořizování.](#)

J)17 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ - SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

J)17.1 ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

- Koridor RR směrů - zájmovém území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu). V případě kolize může být výstavba omezena.
- OP RLP - ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu). Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Výše uvedená zájmová území Ministerstva obrany jsou respektována. Dílčí změny nejsou uvedenými limity dotčeny.

J)17.2 KONCEPCE OCHRANY OBYVATELSTVA, POŽÁRNÍ OCHRANY

Stávající systém je stabilizován, pro ochranu obyvatelstva nevyvolá změna č. 1 ÚP nové požadavky na vymezení ploch změn.

A) OCHRANA ÚZEMÍ PŘED PRŮCHODEM PRŮLOMOVÉ VLNY VZNIKLÉ ZVLÁŠTNÍ POVODNÍ

Řešené území není potenciálně ohroženo průlomovou vlnou vzniklou zvláštní povodní.

B) ZÓN HAVARIJNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Zůstává beze změn.

C) UKRYTÍ OBYVATELSTVA V DŮSLEDKU MIMOŘÁDNÉ UDÁLOSTI

Zůstává beze změn.

D) EVAKUACE OBYVATELSTVA A JEHO UBYTOVÁNÍ

Zůstává beze změn.

E) SKLADOVÁNÍ MATERIÁLU CIVILNÍ OCHRANY A HUMANITÁRNÍ POMOCI

Zůstává beze změn.

F) VYVEZENÍ A USKLADNĚNÍ NEBEZPEČNÝCH LÁTEK MIMO SOUČASNĚ ZASTAVĚNÁ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÁ ÚZEMÍ OBCE

Zůstává beze změn.

G) ZÁCHRANNÝCH, LIKVIDAČNÍCH A OBNOVOVACÍCH PRACÍ PRO ODSTRANĚNÍ NEBO SNÍŽENÍ ŠKODLIVÝCH ÚČINKŮ KONTAMINACE, VZNIKLÝCH PŘI MIMOŘÁDNÉ UDÁLOSTI

Zůstává beze změn.

H) OCHRANY PŘED VLIVY NEBEZPEČNÝCH LÁTEK SKLADOVANÝCH V ÚZEMÍ

Zůstává beze změn.

I) NOUZOVÉHO ZÁSOBOVÁNÍ OBYVATELSTVA VODOU A ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Zůstává beze změn.

POŽÁRNÍ BEZPEČNOST

Zůstává beze změn.

J)17.3 OCHRANA VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

OCHRANA PROTI HLUKU

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

Návrhové plochy změny ÚP (1.1, ~~1.2~~, 1.4, 1.7, 1.13) přiléhají k silnicím III. třídy. V případě záměru umístění chráněných prostorů u stávajících ploch pro dopravu je realizace podmíněna posouzením vhodnosti navrhovaného řešení z hlediska předpokládané hlukové zátěže; chráněné prostory budou u stávající plochy dopravy navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti provedení navržených protihlukových opatření. Realizace záměru nesmí být příčinou vzniku požadavků na omezování provozu na stávajících silnicích na základě zákona o ochraně veřejného zdraví.

Plochy dopravních staveb u stávající obytné zástavby nejsou změnou č. 1 ÚP navrhovány.

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

V dalších stupních musí být respektovány požadavky zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů, a nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

OCHRANA OVZDUŠÍ

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

Zdroje znečištění ovzduší nejsou navrženy. Z hlediska zájmů ochrany ovzduší dotčených lokalit v souladu s ust. § 3 zákona č. 86/2002 Sb.: pokud realizací konkrétních záměrů vznikne nový zdroj znečišťování ovzduší, je provozovatel povinen postupovat dle zákona č. 86/2002 Sb. - k umístění a stavbě zvláště velkých, velkých a středních zdrojů znečišťování ovzduší je provozovatel povinen získat povolení krajského úřadu dle § 17 odst. 1 zákona č. 86/2002 Sb., malé zdroje znečišťování ovzduší jsou v souladu s § 50 zákona č. 86/2002 Sb. při územním a stavebním řízení z hlediska ochrany ovzduší v kompetenci příslušného obecního úřadu.

Změna č. 1 ÚP zohledňuje základní požadavky na snižování úrovně znečištění i znečišťování vnějšího ovzduší. Plochy dílčích změn pro bydlení a smíšené obytné jsou převážně vymezovány mimo kontakt s plochami výroby a skladování a s plochami smíšené výroby (1.1, 1.2, 1.4, 1.7, 1.9, 1.10, 1.11, 1.12, 1.16, 1.17).

Dílčí změna č. 1.13 je přestavbou ploch smíšených výrobních na smíšené obytné v sousedství ploch smíšených obytných, dochází k odstranění kontaktu.

Změna č. 1 ÚP eliminuje problémy obtěžování obyvatel hlukem, emisemi z dopravy, případně zápachem. Umístění objektů pro stálé bydlení bude v dalších stupních projektové dokumentace zvoleno v dostatečné vzdálenosti od stávajících zdrojů znečišťování ovzduší - průmyslových areálů, smíšených výrobních areálů apod.

V kontaktu s obytnou zónou je navržena plocha 1.8; jedná se o plochy smíšené výrobní – SV, vinařství s předpokladem užití moderních technologií a nepřilíš významnou dopravní obsluhou.

K) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

K)1. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Plocha změny v území č. 1.5 a 1.6 zvyšují prostupnost území a umožňují intenzifikaci využití zastavěného území v přiměřené míře.

Změny č. 1.8, 1.14 a 1.18 slouží ke zpracování zemědělských produktů – vinařství, jejich uskladnění, prezentaci a další aktivity souvisejících mimo jiné i s vinařskou turistikou.

Plochy změny v území č. 1.1, 1.2, 1.4, 1.7, 1.11, 1.12 pro plochy smíšené obytné jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území.

Plocha změny v území č. 1.3, 1.9, 1.10, 1.13, 1.16 a 1.17 jsou změnou funkčního využití.

Zastavěné území obce lze hodnotit jako účelně využitě.

K)2. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

PROGNÓZA OBYVATELSTVA JIHMORAVSKÉHO KRAJE DO R. 2025						
Kraj, ČR	2001	2005	2010	2015	2020	2025
	Absolutní počet obyvatel					
Jihomoravský kraj	1 134 786	1 130 240	1 133 000	1 133 000	1 131 000	1 128 000

Pramen: ČSÚ, prognóza krajů - vlastní výpočty ÚRS PRAHA, a.s.

VÝVOJ POČTU OBYVATELSTVA A TRVALE OBYDLENÝCH BYTŮ				
Dolní Dunajovice	1991	2001	2011	2015
obyvatelstvo	1704	1705	1687	1709
trvale obydlené byty	597	559	585	nezjištěno

Pramen: ČSÚ

Dle prognózy bude počet obyvatel v Jihomoravském kraji spíše mírně klesat. Obec vykazuje v období od roku 1991 stabilizovaný počet obyvatel.

V širší oblasti Mikulovska vychází návrh z předpokladu rozvoje potencionálních rozvojových trendů, jimiž jsou další rozvoj vinařství s navazujícím rozvojem vinařské turistiky v celé škále služeb (rozvoj služeb spojených s turistikou, cykloturistikou, ubytováním ...).

Dolní Dunajovice leží mimo hranice CHKO Pálava, jejíž podmínky ochrany výrazným způsobem limitují rozvoj sídel, ležících v chráněném území, včetně rozvoje vlastního Mikulova. Dolní Dunajovice tvoří příležitost, jak tento problém řešit v bezprostředním zázemí, lze tedy předpokládat zvýšený zájem o bydlení v obci.

Na druhé straně dostupnost CHKO Pálava a Lednicko-valtického areálu zvyšuje rekreační potenciál obce.

Předpokládaný rozvoj rekreačních, lázeňských a wellness aktivit na ploše cca 100 ha na severním břehu Mušovské vodní nádrže v prostoru Pasohlávek, s nimiž Dolní Dunajovice bezprostředně sousedí může vyvolat potřebu bydlení v bezprostředním okolí areálu.

Dalším faktorem je i vysoký počet penzionů v obci, uváděno je celkem 21 penzionů s kapacitou 298 lůžek v roce 2014. Pro penzióny v obci nejsou navrženy funkční plochy, předpokládán je rozvoj v rámci ploch smíšených obytných, které ubytování v soukromí umožňují.

Realizace kapacitní silnice Brno – Vídeň usnadní dostupnost Brna a jižní části regionu, dále Dolního Rakouska, Vídně i sportovních středisek v jejím okolí, rovněž také možnosti volby pracovních příležitostí. Trend dojížděky do Rakouska je v obci zřetelný, byl zmíněn i v průběhu prací na územním plánu.

Pro občany Rakouska má obec atraktivitu jakožto rodiště rakouského kancléře a prezidenta Dr. Karla Rennera (1870 - 1950).

Dolní Dunajovice jsou významná historická vinařská obec s pevně zakotvenou vinařskou tradicí. Je to zřejmé i v zastavěném území obce, kdy jsou zahrady často využívány jako drobné vinohrady jak u historické tak i u nové zástavby. Z toho vycházel i předpoklad při řešení návrhu zástavby pro bydlení formou ploch smíšených obytných. Uvažovaná intenzita využití pozemků v plochách (koeficient zastavění) byla pro návrh stanovena na 45 %, to je cca 14,4 ha z 32,0 ha.

Pro výpočet potřeby bytů do r. 2025 je zvažován počet obyvatel 2000 a počet trvale obydlených bytů 585 (dle sčítání r. 2011).

Platný územní plán navrhuje pro rozvoj 2,40 ha ploch pro bydlení - B (tzv. čisté) a 32,30 ha ploch smíšených obytných – SO, celkem tedy 34,70 ha.

Od schválení ÚP již bylo zastavěno 2,70 ha pro bydlení a plochy smíšené obytné.

Rozdíl činí 32,00 ha.

Změnou č. 1 ÚP je pro plochy smíšené obytné navrženo 1,702 ha ploch.

Pro výpočet potřeby bytů do r. 2025 je zvažován počet obyvatel **2000** a počet trvale obydlených bytů 585 (dle sčítání r. 2011).

počet obyvatel (2011)	1687
trvale obydlené byty (2011)	585
průměrná obložnost (2011)	$1687 : 585 = 2,88$ obyv/byt

POTŘEBA NOVÝCH BYTŮ DO R 2025

předpokládaný počet obyvatel v roce 2025 2000

potřeba bytů pro 2000 obyvatel, při předpokládané obložnosti 2,60
 $2000 : 2,6 = 769$ bytů

úbytek počtu bytů do roku 2025 (při úbytku 0,3 %/rok)

$14 (2011 - 2025) \times 0,003 \times 585 = 25$

současný počet bytů 585

úbytek bytů do r. 2025 - 25

celková potřeba bytů v r. 2025 692

$769 - (585 - 25) = 159$

počet bytů, které je třeba nově vystavět 159

Pro období do r. 2025 je třeba navrhnout plochy pro cca 159 nových bytů

PŘEHLEDNÁ TABULKA NAVRŽENÝCH PLOCH A BILANCE						
	počet bytů	obložnost	počet obyvatel	počet obyvatel/ha	průměrná velikost parcely*	cca potřebná plocha (ha)
územní plán						
SO - pl. smíšené obytné	142	2,6	369	-	1400 m ²	19,88
B – plochy bydlení	17	2,6	44	-	1400 m ²	2,38
ÚP celkem	159	2,6	413	-	1400 m²	22,26
změna č. 1						
SO - pl. smíšené obytné	18	2,6	47	-	1400 m ²	2,5200
změna č. 1 celkem	18	2,6	47	-	1400 m²	2,5200
Σ ÚP + 1. změna	177	2,6	460	-	1400 m²	24,7800

* včetně veřejných prostranství nezbytných pro obsluhu pozemků

2000 – 1687 = 313

460 – 313 = 147 obyvatel

Navržený nárůst počtu obyvatel o cca 460 obyvatel do r. 2025 vytváří prognózu rozvoje pro návrhové období pro případ pozitivního vývoje dle výše uvedených předpokladů, o cca 56 bytů., tj. rezervu cca 7,4 % návrhového počtu obyvatel. Ta je územní zálohou pro případ zvýšeného zájmu o bydlení pro případ rozvoje ekonomických aktivit v souvislosti s realizací kapacitní silnice.

L) ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno dle výsledků projednání.

M) VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU

Bude doplněno dle výsledků projednání.