

ÚZEMNÍ PLÁN DOBRÉ POLE

ZADÁNÍ

PROSINEC 2015

Poživatel ÚPD:

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí,
Prochásková Irena, odborný pracovník úřadu územního plánování
Náměstí 1, 692 20 Mikulov

Určený zastupitel obce:

Vít Černý, starosta obce, Obec Dobré Pole
Dobré Pole č. 1, 691 81 Březí

OBSAH NÁVRHU ZADÁNÍ

I. Úvod

str. 3

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené 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:

str. 4

1. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

str. 4

2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,

str. 11

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,

str. 12

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,

str. 13

c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,

str. 13

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,

str. 14

e) případný požadavek na zpracování variant řešení,

str. 14

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

str. 14

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

str. 15

h) Požadavky vyplývající z Politikou územního rozvoje ČR 2008, územně plánovací dokumentací vydanou krajem a Územně analytických podkladů ORP

str. 15

ch) další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

str. 17

i) další požadavky vyloučeny z vyjádření, připomínek a podnětů v průběhu projednání návrhu zadání.

str. 19

I. ÚVOD

Obec Dobré Pole patří do správního území obce s rozšířenou působností Mikulov a nachází se v okrese Břeclav. Sousedí s obcemi Novosedly, Nový Přerov, Březí, Brod nad Dyjí, Dolní Dunajovice a státní hranicí ČR s Rakouskou republikou.

Obec Dobré Pole má dosud platný „Územní plán obce Dobré Pole“, který byl schválen usnesením Zastupitelstva obce Dobré Pole a vydán obecně závaznou vyhláškou ze dne 29.5.1997. Územní plán má několik změn:

- Změna č. 1 ÚPO Dobré Pole, která byla vydána dne 17.3.2009
- Změna č. 2 ÚPO Dobré Pole, která byla vydána dne 7.10.2010

V návaznosti na změnu legislativy v oblasti územního plánování a stavebního řádu po roce 2006, rozhodlo Zastupitelstvo obce Dobré Pole o pořízení nového územního plánu v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcími právními předpisy.

O pořízení Územního plánu Dobré Pole pro administrativní území své obce rozhodlo Zastupitelstvo obce Dobré Pole na svém zasedání dne 12.2.2015 pod usnesením č. 5/01/15.

Zadání je zpracováno souladu s § 47 odst. 1 a 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhláška“).

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

Použité zkratky:

BPEJ bonitovaná půdně ekologická jednotka

ČOV čistírna odpadních vod

ČR Česká republika

EVL evropsky významná lokalita

k.ú. katastrální území

ORP obec s rozšířenou působností

PRVK plán rozvoje vodovodu a kanalizací

PUPFL pozemky určené k plnění funkcí lesa

PÚR ČR politika územního rozvoje České republiky

RD bydlení v rodinných domech

RURÚ rozbor udržitelného rozvoje území

STL středotlaký plynovod

ÚAP územně analytické podklady

ÚP územní plán

ÚP SÚ územní plán sídelního útvaru

ÚPD územně plánovací dokumentace

ÚPO územní plán obce

ÚSES územní systém ekologické stability

VN vysoké napětí

ZPF zemědělský půdní fond

ZÚR zásady územního rozvoje

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené 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:

1. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

V územním plánu budou prověřeny plochy pro:

- bydlení (úměrně s ohledem na velikost a potřeby obce) – případně plochy smíšené obytné – umožňující funkci bydlení a občanské vybavení i podnikání nesnižující kvalitu prostředí v tomto území
- veřejná prostranství, veřejné zeleně - budou respektovány stávající plochy a případně prověřeny nové plochy, zejména jako součást navrhovaných lokalit
- občanskou vybavenost pro sport – prověřit kapacity stávajících lokalit a případně vymežit nové plochy
- plochy smíšené výrobní, prověřit kapacity stávajících lokalit a případně vymežit nové plochy – budou vymezovány jen plochy malého rozsahu
- dopravní a technické infrastruktury, jejíž potřeba vyplyne v návaznosti na nově vymezené plochy, vč. ploch pro parkování
- řešení nezastavěného území - koncepce krajiny

Zastavěné území prověřit a vymežit s ohledem na využívání ploch a v souladu s § 2 odst. 1 a § 58 stavebního zákona.

Prověřit záměry z platné ÚPO Dobré Pole. Budou zohledněny pozemky s platným územním rozhodnutím.

Popis nových záměru na rozšíření zastavitelného území:

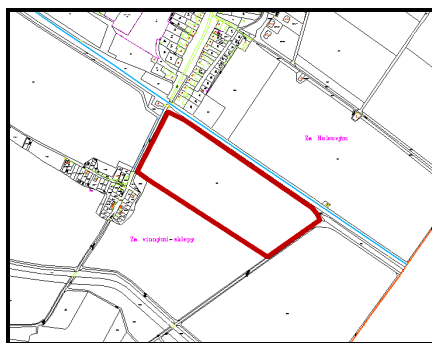
01

Požadovaná změna: rozšíření zastavitelného území, prověřit vhodnost funkčního využití pro rodinnou rekreaci, vinné sklepy, plochy občanské vybavenosti i s vazbou na cykloturistiku

Umístění: k. ú. Dobrá pole, parc. č. 856, prověřit možný rozsah zastavitelnosti

Stávající stav: orná půda

ÚPO Dobré Pole: plochy zemědělské



Zákres do katastrální mapy:

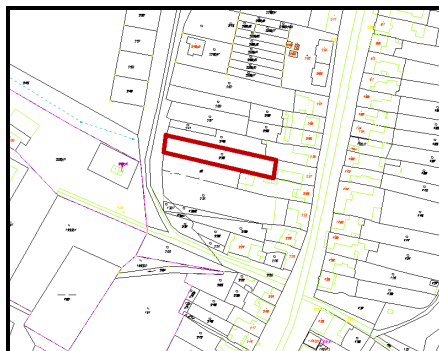
02

Požadovaná změna: rozšíření zastavitelného území, bydlení v RD

Umístění: k. ú. Dobré Pole, parc. č. 238, přibližně dle situačního záznamu

Stávající stav: zahrada

ÚPO Dobré Pole: zahrady



Zákres do katastrální mapy:

03

Požadovaná změna:

rozšíření zastavitelného území, stavby dopravy v klidu a jiné stavby doplňkové ke stavbám pro bydlení

Umístění:

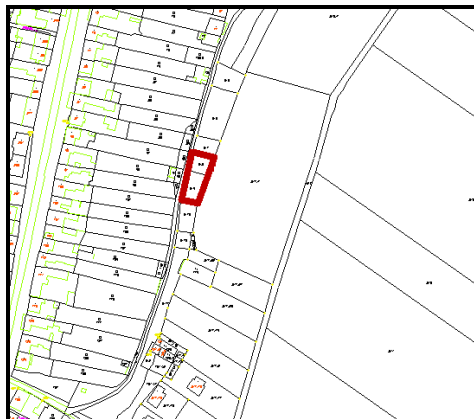
k. ú. Dobré Pole, parc. č. 5/8, 5/9, přibližně dle situačního zákresu

Stávající stav:

ostatní plocha

ÚPO Dobré Pole:

plochy veřejné zeleně travnaté



Zákres do katastrální mapy:

04

Požadovaná změna:

rozšíření zastavitelného území, bydlení v RD

Umístění:

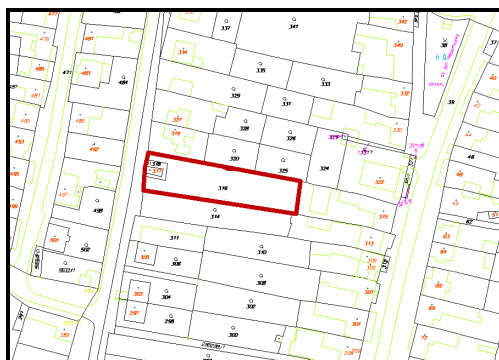
k. ú. Dobré Pole, parc. č. 316, 317, 318, přibližně dle situačního zákresu

Stávající stav:

zahrada

ÚPO Dobré Pole:

zahrady



Zákres do katastrální mapy:

05

Požadovaná změna:

rozšíření zastavitelného území, bydlení v RD

Umístění:

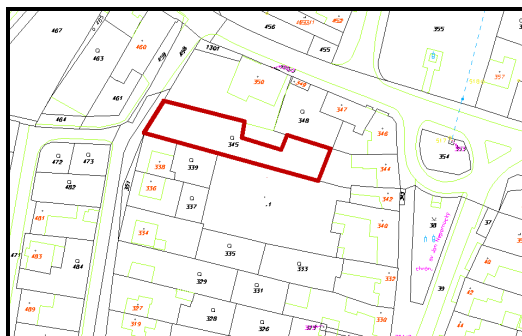
k. ú. Dobré Pole, parc. č. 345, přibližně dle situačního zákresu

Stávající stav:

ostatní plocha

ÚPO Dobré Pole:

zahrady



Zákres do katastrální mapy:

06

Požadovaná změna:

plochy výroby a skladování – výroba drobná (např. včelnice k chovu včelích matek, stáčírna medu)

Umístění:

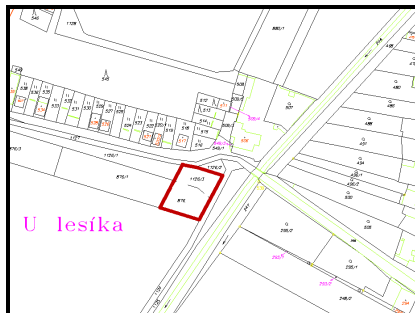
k. ú. Dobré Pole, parc. č. 876/2, 1126/3, přibližně dle situačního zákresu

Stávající stav:

orná půda, ostatní plocha,

ÚPO Dobré Pole:

orná půda, plochy veřejné zeleně dřevinné



Zákres do katastrální mapy:

07

Požadovaná změna:

rozšíření zastavitelného území, část bydlení v RD, část plochy pro výrobu a skladování – výroba drobná

Umístění:

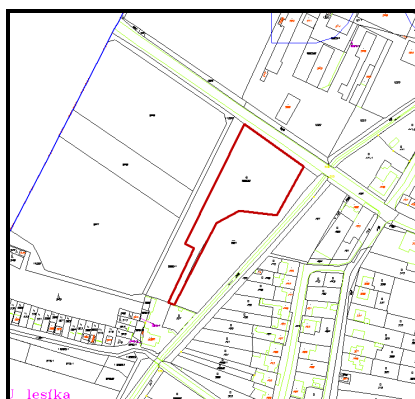
k. ú. Dobré Pole, parc. č. 880/2, přibližně dle situačního zákresu

Stávající stav:

orná půda, ostatní plocha,

ÚPO Dobré Pole:

plochy veřejné zeleně travnaté



Zákres do katastrální mapy:

08

Požadovaná změna:

rozšíření zastavitelného území, plochy smíšené obytné SO

Umístění:

k. ú. Dobré Pole, parc. č. 441/2 přibližně dle situačního zákresu

Stávající stav:

zahrada,

ÚPO Dobré Pole:

zahrady



Zákres do katastrální mapy:

09

Požadovaná změna:

rozšíření zastavitelného území, vinné sklepy s nástavbou, sklad zemědělské techniky

Umístění:

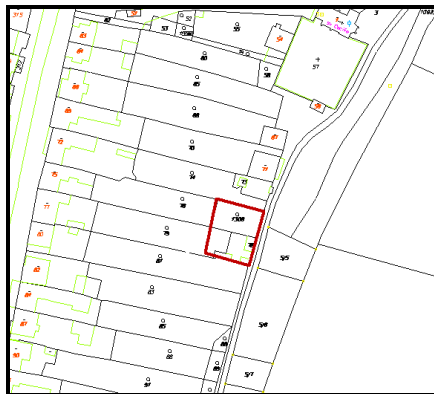
k. ú. Dobré Pole, parc. č. 1306 přibližně dle situačního zákresu

Stávající stav:

zahrada,

ÚPO Dobré Pole:

zahrady



Zákres do katastrální mapy:

10

Požadovaná změna:

rozšíření zastavitelného území, vinné sklepy s nástavbou, sklad zemědělské techniky

Umístění:

k. ú. Dobré Pole, parc. č. 521, 522 přibližně dle situačního zákresu

Stávající stav:

zastavěná plocha, trvalý travní porost

ÚPO Dobré Pole:

zahrady, plochy a objekty vinných sklepů



Zákres do katastrální mapy:

11

Požadovaná změna:

změna využití území – plochy výroby a skladování – výroba drobná (provozovna pro čištění interiérů vozidel + další služby + služební byt).

Umístění:

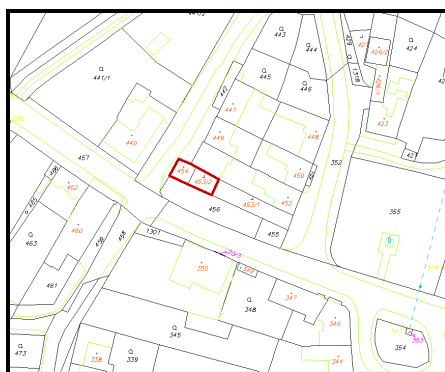
k. ú. Dobré Pole, parc. č. 453/2, 454 přibližně dle situačního zákresu

Stávající stav:

zastavěná plocha

ÚPO Dobré Pole:

návrh plochy SO - smíšené obytné.



Zákres do katastrální mapy:

12

Požadovaná změna:

Umístění:

Stávající stav:

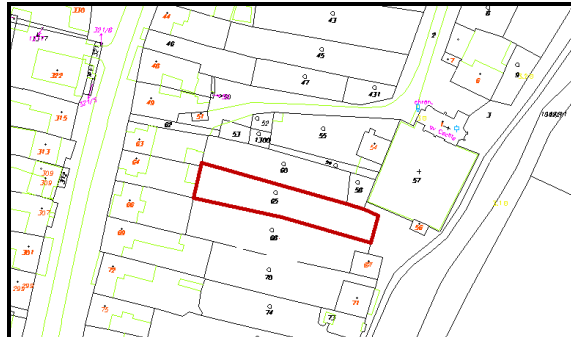
ÚPO Dobré Pole:

rozšíření zastavitelného území, bydlení v RD

k. ú. Dobré Pole, parc. č. 65 přibližně dle situačního zákresu

zahrada

zahrady



Zákres do katastrální mapy:

13

Požadovaná změna:

Umístění:

Stávající stav:

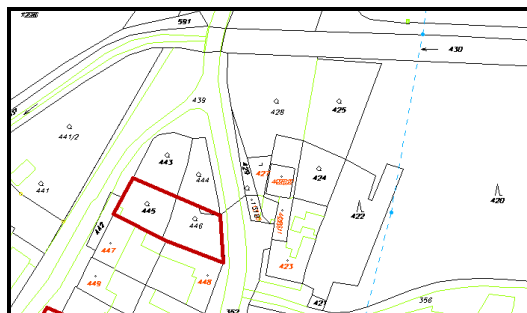
ÚPO Dobré Pole:

rozšíření zastavitelného území, – plochy smíšené obytné SO

k. ú. Dobré Pole, parc. č. 445, 446, přibližně dle situačního zákresu

zahrada

zahrady



Zákres do katastrální mapy:

14

Požadovaná změna:

Umístění:

Stávající stav:

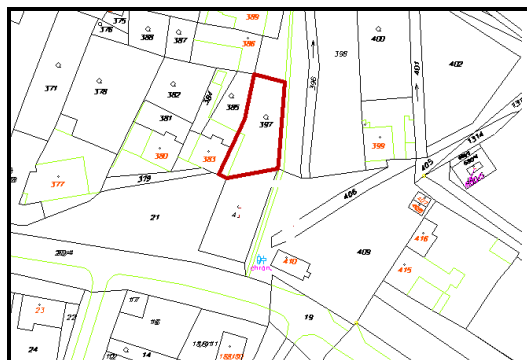
ÚPO Dobré Pole:

rozšíření zastavitelného území, - plochy smíšené obytné SO

k. ú. Dobré Pole, parc. č. 397 přibližně dle situačního zákresu

zahrada

zahrady



Zákres do katastrální mapy:

15

Požadovaná změna:

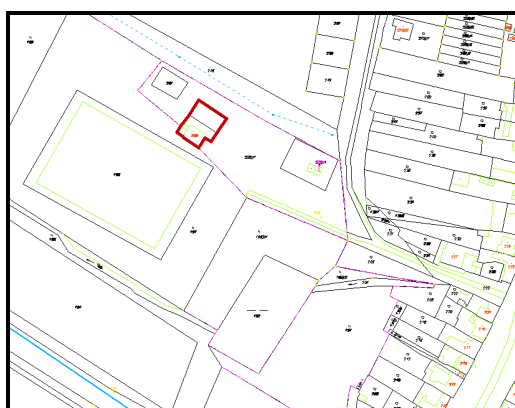
rozšíření zastavitelného území, stavba garáže, doplňkových staveb ke stavebám pro bydlení

Umístění: k. ú. Dobré Pole, parc. č. 5/10, 5/13, 1042/4, přibližně dle situačního
zákresu
Stávající stav: ostatní plocha
ÚPO Dobré Pole: plochy veřejné zeleně travnaté



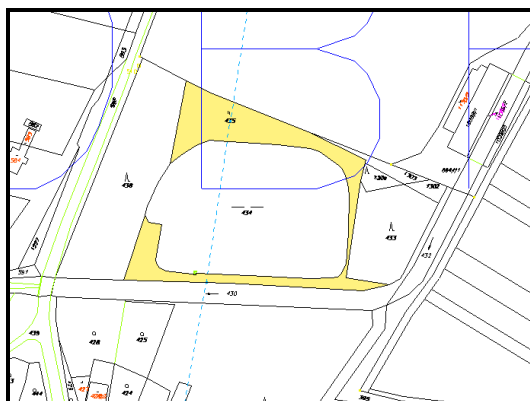
Zákres do katastrální mapy:

15
Požadovaná změna: rozšíření zastavitelného území, stavba sportovní + kulturní
Umístění: k. ú. Dobré Pole, parc. č. 202/1 část, přibližně dle situačního zákresu
Stávající stav: ostatní plocha
ÚPO Dobré Pole: plochy zeleně
Limity využití území: EVL Slanisko Dobré Pole



Zákres do katastrální mapy:

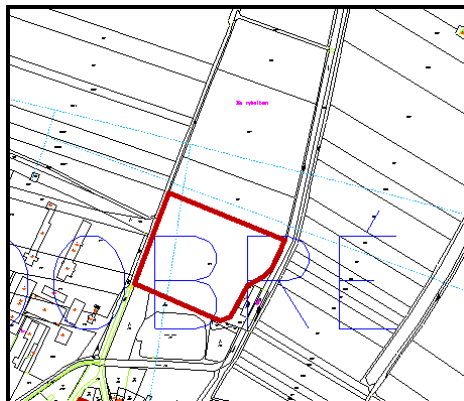
16
Požadovaná změna: rozšíření zastavitelného území, občanská vybavenost
Umístění: k. ú. Dobré Pole, parc. č. 435 část, přibližně dle situačního zákresu
Stávající stav: trvalý travní porost
ÚPO Dobré Pole: plochy veřejné zeleně dřevinné



Zákres do katastrální mapy:

17

Požadovaná změna: rozšíření zastavitelného území, agroturistika, popřípadě občanská vybavenost, plochy veřejné zeleně
Umístění: k. ú. Dobré Pole, parc. č. 643, přibližně dle situačního zákresu
Stávající stav: orná půda
ÚPO Dobré Pole: plochy zeleně



Zákres do katastrální mapy:

18

Požadovaná změna: rozšíření zastavitelného území, bydlení v RD
Umístění: k. ú. Dobré Pole, parc. č. 41, 43, 45, část 47 a 431, přibližně dle situačního zákresu
Stávající stav: zahrada
ÚPO Dobré Pole: plochy zahrad



Zákres do katastrální mapy:

Urbanistická koncepce

- Stávající urbanistická koncepce bude zachována – bude respektováno a preferováno bydlení venkovského typu s přímou vazbou na přírodní a krajinné zázemí.
- Respektovat a chránit urbanistické založení sídla a centrální prostor, který utváří identitu sídla v území – respektovat celý stávající centrální prostor a vymezit ho jako veřejné prostranství pokud možno s převahou zeleně.
- Zastavitelné plochy budou řešeny tak, aby sídlo vhodně zahušťovalo a minimalizovalo tím zábor krajiny v návaznosti na zastavěné území. (Řešením neumožnit vznik izolovaných částí zastavěného území.)
- Zastavitelné plochy vymezovat především v lokalitách, kde lze vyloučit znehodnocení nejkvalitnější zemědělské půdy.
- Návrh řešení bude preferovat zástavbu posilující identitu daného sídla s původním rázem zástavby.
- Návrh řešení upřednostní jednotlivé rozvojové lokality menšího plošného rozsahu, navazující na současně zastavěné území obce (kapacita navržených ploch pro bydlení nebude nadhodnocena a bude odpovídat možným budoucím potřebám obce).
- Podle účelnosti budou vymezeny plochy a koridory územních rezerv s cílem prověřit možnost budoucího využití pro stanovený účel. Prověřit účelné vymezení rezervy pro plochy hřbitova dle platné ÚPO, popřípadě navrhnout jiné vhodnější řešení. V případě potřeby (zejména ve vztahu k budování dopravní a technické infrastruktury) může být stanoveno pořadí změn v území - etapizace.

- ÚP bude respektovat nemovitě kulturní památky: kostel sv. Cecilie (32170/7-1197), výklenková kaplička v polích za obcí (26647/7-1200), socha sv. Floriána u silnice do Březí (45138/7-1198), socha sv. Jana Nepomuckého na návsi (32676/7-1199)
- ÚP zohlední dobře dochovanou urbanistickou strukturu obce představující typickou návsní silnicovku s kompaktní řadovou zástavbou podél hlavní komunikace v obci. Stále převažuje nízkopodlažní zástavba řadových domů ve formálním tvarosloví typu podunajského řadového domu. Obvod obce ještě není tak silně pozměněn novodobou, samostatně stojící obytnou zástavbou. Současný charakter domovní zástavby ovšem u velké většiny domů odráží pozdější zdařilé i méně zdařilé přestavby a dostavby v 2. pol. 20. století. Jižně od obce se zachovala řada původních vinných sklípků, jež představují malebný urbanisticko-architektonický celek.
- ÚP zohlední architektonicky cenné stavby, soubory: architektonicky cenný je vedle památkově chráněného kostela i sousední objekt Obecné školy. Architektonicky hodnotné jsou i některé vinné sklepy a citlivě rekonstruované rodinné domy.
- ÚP zohlední významné stavební dominanty: významnou kulturní a stavební dominantou obce uplatňující se v dálkových pohledech je kostel sv. Cecilie, a v otevřené krajině i místy zachovaná drobná sakrální architektura (Boží muka, atd.) Mezi další významné stavby lze v řešeném území zařadit především Obecnou školu navazující na kostel.
- Územní plán stanoví základní prostorové regulativy. Na většině území obce budou preferovány stavby o 1 nadzemním podlaží. ÚP posoudí vymezení i dalších prostorových regulativů – koeficientů zastavitelných ploch, minimální a maximální výměry stavebních pozemků pro rodinné domy.
- Vytvářet podmínky pro koordinované umíst'ování veřejné infrastruktury v území (její rozvoj) a lepší dostupnost území - tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury.

Veřejná prostranství

- Respektovat stávající plochy veřejných prostranství, stávající centrální prostor vymezit jako nezastavitelný a příp. prověřit nové umístění ploch veřejných prostranství s převahou zeleně.

Návrhem řešení vytvořit podmínky pro zachování a ochranu přírodních a krajinných hodnot, které se v řešeném území nacházejí. Plochy systému ekologické stability budou návrhem řešení vymezeny jako přírodní plochy se specifickými podmínkami využití, které budou zaručovat jejich ochranu před nežádoucími zásahy.

V územním plánu budou stanoveny podmínky zejména pro rozvoj architektonických a urbanistických hodnot. ÚP v případě potřeby vymezí architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt. Pokud to bude z hlediska veřejných zájmů potřebné, budou vymezeny stavby nezpůsobitelné pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.

Bude zohledněna existence památek místního významu. Návrhem řešení zohlednit původní ráz zástavby s cílem respektovat stávající urbanistickou strukturu danou historickým vývojem a vytvořit podmínky pro posilování její identity, při respektování centrálního prostoru obce. Postupný vývoj urbanistické struktury obce je zobrazen v dokumentaci doplňujících průzkumů a rozborů.

Území obce je možné v celém jejich rozsahu považovat za území s archeologickými nálezy.

2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn,

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

- Vytvářet podmínky pro koordinované umíst'ování veřejné infrastruktury v území (její rozvoj) a lepší dostupnost území - tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury.
- Koncepci dopravní a technické infrastruktury řešit ve vztahu k přístupovým komunikacím pro mobilní požární techniku a zásobování vodou pro požární účely.

Dopravní infrastruktura

- Prověřit stávající koncepci dopravy stanovenou platnou UPD

- Nově navržené zastavitelné plochy budou navazovat na stávající a prodloužené místní komunikace
- Provéřit potřebu parkovacích ploch
- Provéřit a dle potřeby rozšířit návrh cyklistických stezek. (Vytvořit územní podmínky pro realizaci účelových cest, cyklostezek za účelem zvyšování rekreační i biologické prostupnosti krajiny v návaznosti na okolní obce.)

V návrhu ÚP Dobré Pole bude uváděn kompletní výčet krajských silnic procházejících řešeným územím.

- Kategorie krajských silnic budou navrhovány podle Návrhové kategorizace krajských silnic JMK (2008). Dokument je k dispozici na webových stránkách Jihomoravského kraje www.kr-jihomoravsky.cz.
- Průjezdni úsek silnice III. třídy může být upravován ve funkční skupině C, dle ČSN 736110 – Tab. 1.
- Návrhové plochy přiléhající k silnicím II. nebo III. třídy, ve kterých je přípustné realizovat chráněné prostory podle zákona o ochraně veřejného zdraví, budou navrhovány tak, aby na nich nevznikaly požadavky na omezování provozu na silnicích na základě zákona o ochraně veřejného zdraví.
- Bude prověřeno řešení zastávek veřejné linkové dopravy a v případě potřeby navržena příslušná opatření na úrovni ÚP Dobré Pole.
- Bude prověřeno stávající otáčení autobusů veřejné linkové dopravy v obci, pokud se prokáže nevyhovujícím, budou navržena opatření na úrovni ÚP.

Všechna opatření týkající se silnic II., III. třídy a místních komunikací musí být v souladu s příslušnými ČSN, zejména ČSN 73 6101 Projektování silnic a dálnic, ČSN 73 6102 Projektování křižovatek na silničních komunikacích a ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací.

Technická infrastruktura

- Zásobování vodou – Obec Dobré Pole je zásobována vodou ze skupinového vodovodu Novosedly. Rozvodná vodovodní síť v obci je pod tlakem řídicího VDJ Novosedly 2 x 250 + 2 x 250 m³ (239,40/236,5 resp. 235,6) a je zásobena přírodním řadem DN 150 nebo v případě potřeby je možno zásobovat obec Dobré Pole přes rozvodnou síť v obci Březí z VDJ Březí, do kterého je přiváděna voda z VDJ Dolní Dunajovice, který je součástí SV Dolní Dunajovice.
- Odkanalizování obce - v obci je vybudována nová oddílná kanalizace. Vzhledem ke konfiguraci terénu je část kanalizace řešena jako tlaková. Odpadní vody z obce jsou odváděny na mechanicko- biologickou ČOV s nitrifikací a denitrifikací pro 500 EO. Čistírna odpadních vod je situována na západním okraji obce, recipientem je nádrž ve Slanisku. Kaly jsou z ČOV odváženy na jinou ČOV. Provozovatel - OU + ENVIKONSULT - RUSNÍK
- Provéřit možnost změny koncepce odkanalizování - posunutím ČOV, popřípadě jiný způsob odkanalizování z důvodů ochrany EVL Slanisko Dobré Pole a Přírodní rezervace Dobré Pole.
- Dešťové vody je třeba pro zachování odtokových poměrů v maximální možné míře zdržovat na pozemku a uvádět do vsaku.
- Zásobování elektrickou energií – V ÚP bude vyhodnoceno zásobování el. energií s ohledem na návrh zastavitelných ploch a dle potřeby navrženy plochy pro umístění nových trafostanic. U nových elektroenergetických zařízení budou stanovena ochranná pásma, vycházející ze zvláštních právních předpisů. Pro provedení NN rozvodů bude doporučeno řešení převážně kabelem v zemi.
- Zásobování plynem – obec je plně plynofikována, bude respektována koncepce zásobování plynem. V zastavěném území a uvnitř zastavitelných ploch umožnit rozvoj STL plynovodu – (napojení nových lokalit řešit při zachování stávající koncepce zásobování plynem) u všech nových plynárenských zařízení nutno stanovit ochranná pásma vycházející ze zvláštních právních předpisů.
- Zásobování teplem – obec nemá centrální tepelný zdroj ani neuvažuje o jeho zřízení.
- Veřejná komunikační síť – základní telekomunikační síť bude zachována.
- Nakládání s odpady – v obci je zajištěn systém odstraňování tuhého odpadu, nebudou navrhovány plochy pro nové skládky komunálního odpadu. Bude respektován stávající systém nakládání s odpady, tj. svozem komunálního odpadu a separovaným sběrem.
- Koncepce občanského vybavení (veřejné infrastruktury) se nemění – v návrhu řešení budou respektovány stávající plochy občanského vybavení a prověřena potřeba jejich rozšíření.

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.

Koncepce uspořádání krajiny

- Respektovat veškeré přírodní hodnoty území, zejména evropsky významné lokality a chráněná území přírody, významné krajinné prvky, územní systém ekologické stability a krajinný ráz.
- Bude prověřena síť účelových komunikací (sloužících k lepší prostupnosti krajiny) a případně navrženo jejich doplnění, zejména s ohledem na potřeby zemědělství, lesního hospodářství, cykloturistiky a pěší turistiky – maximálně zohlednit Plán společných zařízení - „Komplexní pozemkové úpravy v k.ú. Dobré Pole.
- Bude upřesněna a zapracována lokalizace řešení ÚSES, vycházející z aktualizace ÚAP ORP Mikulov a bude zpřesněno řešení koncepce USES dle ÚAP Jihomoravského kraje - koordinovat vzájemné návaznosti prvků ÚSES na hranicích řešeného území.
- Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území s cílem minimalizovat rozsah případných škod. V řešeném území nejsou stanovena záplavová území.
- Posilovat polyfunkční využití krajiny: rozvíjet krajinné formace, podporovat rozmanitost krajinných ploch.
- Návrhem řešení pokud možno neumožňovat umístování budov ve volné krajině, vyjma staveb veřejné infrastruktury (zejm. dopravní a technické). Stanovit podmínky v nezastavěném území s ohledem na ustanovení § 18 odst.5 stavebního zákona

Kromě hodnot území stanovených zvláštními právními předpisy nebo na základě nich je nutno respektovat:

Přírodní a kulturní hodnoty území

- systém USES
- drobné vodní toky a vodní plochy. V rámci soustavy Natura 2000 byly vymezeny evropsky významné lokality:
 - EVL Slanisko Dobré Pole (CZ0620031),
 - EVL Dunajovické kopce (CZ0622218)
- Dále se v území Obce Dobré Pole nachází chráněná území přírody (NPP Dunajovické kopce, PR Slanisko Dobré Pole).

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,

Pokud to bude účelné, budou vymezeny plochy a koridory územních rezerv s cílem prověřit možnost budoucího využití pro stanovený účel. V případě potřeby (zejména ve vztahu k budování dopravní a technické infrastruktury).

c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,

Jako veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které je možné vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám a současně uplatnit zřízení předkupního práva dle § 101 zák. č. 183/2006 Sb., lze vymežit stavby pro veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu stavby určené k rozvoji nebo ochraně území obce a plochy pro zvyšování retenčních schopností krajiny, založení územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví. Jako veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které bude možné uplatnit pouze předkupní právo, lze vymežit plochy pro veřejná prostranství, parky, pro veřejnou občanskou vybavenost zakládající oprávnění zřídit předkupní právo (plochy staveb pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, kulturu, veřejnou správu).

Výčet konkrétních pozemků pro VPS a VPO pro předkupní právo provede projektant podle aktuální mapy pozemkového katastru ve fázi návrhu ÚP Jevišovka před společným jednáním. Tento soupis parcel bude projektantem před vydáním ÚP Jevišovka aktualizován dle v té době platných údajů katastru nemovitostí.

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,

Není požadováno, popřípadě bude doplněno na základě případného požadavku uplatněného v průběhu projednání návrhu Zadání ÚP

e) případný požadavek na zpracování variant řešení,

Není požadováno, popřípadě bude doplněno na základě případného požadavku uplatněného v průběhu projednání návrhu Zadání ÚP

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

Územní plán bude zpracován 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.

Obsah územně plánovací dokumentace:

A. Návrh ÚP

- Textová a tabulková část
- Grafická část

1. Výkres základního členění území	1 : 5 000
2. Hlavní výkres	1 : 5 000
3. Koncepce technické infrastruktury – zásobování vodou, odkanalizování	1 : 5 000
4. Koncepce technické infrastruktury – zásobování plynem, el. energií, spoje	1 : 5 000
5. Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5 000

B. 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 : 25 000

Návrh pro společné jednání ve dvou vyhotoveních.

Upravený návrh ÚP ve třech vyhotoveních.

Po ukončení projednání dokumentace ÚP ve čtyřech vyhotoveních.

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

- odevzdání dat požadujeme ve formátech "shp + dgn"[1] nebo "vyk"[2] (co téma to shp+dgn/vyk)
- podkladem pro zpracování bude aktuální katastrální mapa (u regulačního plánu navíc polohopisné a výškopisné zaměření řešeného území),
- objekty a jevy plošného charakteru se zpracují jako uzavřené plochy a to i v případě, že se v grafické prezentaci ÚPD použijí pouze jejich obrysové čáry,
- liniové objekty znázorňované lomenou čarou se fyzicky rozdělují jen v bodech odpovídajících změnám vlastností znázorňovaného objektu (např. kategorie komunikace, průřez potrubí,...), nebo jinak významných (např. křižovatky),
- grafická data musejí být topologicky čistá[3],
- negrafičká atributová (popisná) data budou odevzdána ve formátu *.DBF nebo *.MDB,
- součástí předávací dokumentace bude rovněž popis datového modelu, tj. min. fyzická struktura všech předávaných dat, struktury jednotlivých výkresů a dokumentace postupů použitých při vizualizaci,
- výkresy grafické části budou exportovány do rastrového formátu *.TIFF v georeferencované podobě (příp. GeoTIFF),

POZNÁMKA:

[1]

a) Negrafická atributová (popisná) data budou odevzdána ve formátu *.DBF nebo *.MDB,

b) výkresová dokumentace bude odevzdána ve formátu *.MXD včetně všech příslušných souborů souvisejících s vizualizací (*.LYR, *.TTF, *.STYLE, apod.)

[2] Výkresová dokumentace bude odevzdána ve formátu *.REF včetně všech příslušných souborů souvisejících s vizualizací (*.COL, *.CAR, *.LRS, *.ARE, apod.)

[3] Topologická čistota představuje určitá pravidla při zpracování dat, a to zejména:

a) obecně je třeba kreslit zásadně s využitím přichycení (Snap),

b) u polygonů nesmí docházet k překryvům nebo nedokryvům mezi jednotlivými polygony (např. vymezení funkčních ploch), plochy stejného významového druhu (např. funkční plochy území), které mají funkčně rozdělené části území, se nesmějí vzájemně žádnou částí překrývat,

c) u linií nesmí docházet k přetahům nebo nedotahům liniových kreseb a nesmí obsahovat pseudouzly (např. silniční síť, sítě technické infrastruktury),

d) vyvarovat se duplicitě dat pokud k tomu není důvod (požadavek prezentace stejných objektů s odlišnou symbolikou nebo při značně rozdílných měřítcích map, kdy již není možné použít ke generalizaci symboliku).

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Bude doplněno na základě případného požadavku dotčeného orgánu uplatněného v průběhu projednání návrhu Zadání ÚP.

h) Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR, územně plánovací dokumentace vydané krajem a Územně analytických podkladů ORP

Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentace vydané krajem

Politika územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č. 1 z roku 2015:

Zpracování územního plánu bude v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č.1 (schválena usnesením vlády ČR ze dne 15.04.2015). ÚP Dobré Pole zohlední vybrané republikové priority územního plánování, zejména bude :

- vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území,
- ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny,
- při stanovování funkčního využití území zvažovat jak ochranu přírody, tak i hospodářský rozvoj a životní úroveň obyvatel, hledat přitom vyvážená řešení,
- stanovit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území,
- vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika). Podporovat propojení z hlediska cestovního ruchu atraktivních míst turistickými cestami, které umožňují celosezónní využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, hypo),
- podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Dopravní a technickou infrastrukturu umísťovat s ohledem na minimalizaci fragmentace krajiny, je-li to účelné, do společných koridorů,
- vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání 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.
- rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území,

lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a 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 územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

- vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.

Vztah rozvojových oblastí, os, specifických oblastí, koridorů a ploch dopravy, koridorů a ploch technické infrastruktury vymezených v Politice územního rozvoje ČR k řešenému územnímu plánu:

- obec Dobré Pole neleží v žádné rozvojové oblasti, metropolitní rozvojové oblasti, rozvojové ose ani ve specifické oblasti vymezené PÚR

- Obec Dobré Pole leží v koridoru silniční dopravy

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

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.

Územně plánovací dokumentace vydaná krajem:

Řešené území nemá platnou územně plánovací dokumentaci vydanou krajem.

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen "ZÚR JMK") byly vydány Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 22. 09. 2011. Rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 06. 2012, který nabývá účinnosti dnem jeho vyhlášení, bylo opatření obecné povahy - ZÚR JMK - zrušeno.

Zpřesnění vymezení koridoru dopravní infrastruktury uvedeného v PÚR ČR 2008 bude provedeno až v nových Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje, následně v územně plánovacích dokumentacích dotčených obcí.

V ÚP Dobré Pole budou dále vymezeny koridory a plochy územních rezerv pro záměry obsažené v projednávaném Návrhu Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje.

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

Problémy k řešení v ÚPD obce

závady urbanistické

- chybějící návaznost ÚSES
- míra registrované nezaměstnanosti nad 10% - vymežit zastavitelné plochy pro podnikání

závady dopravní

- nevyhovující úsek komunikace

závady hygienické

- rezidenční plochy zasažené nadměrným hlukem z dopravy

střety rozvojových záměrů s limity

- rozvojové záměry leží na odvodňovaném/zavlažovaném pozemku

ch) další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Ochrana veřejného zdraví

ÚP Jevišovka bude respektovat podmínky ochrany zdravých životních podmínek, z hlediska možných zdravotních rizik pro obyvatelstvo nebude návrhem řešení v chráněném venkovním prostoru staveb obytné zástavby docházet k překročení hygienických limitů hluků z dopravy ani stacionárních zdrojů hluku v denní ani noční době. V řešeném území nepřipustit umístování zařízení a činností, které mohou narušit kvalitu životního prostředí.

Při umístování nových zdrojů hluku do území musí být respektovány stávající i nově navrhované resp. v územně plánovací dokumentaci vymezené chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Nejpozději v rámci územního řízení musí být prokázáno, že hluková zátěž nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb, případně vč. doložení reálnosti provedení protihlukových opatření. Pro plochy s potenciálně rozdílným využitím s převažující funkcí výrobní, občanského vybavení bude nutno splnit podmínku, že na plochách pro výrobu, komerční aktivity a pod. lze umístit chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví po doložení splnění povinnosti stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku, příp. vibrací (resp. chráněné prostory lze umístit pouze do lokalit, v nichž bude v rámci územního řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku stanovených platnými právními předpisy). Nutno řešit související vlivy s využitím území nejen v sousedních plochách, ale i nejbližším okolí (např. v sousedních polyfunkčních plochách přípustná je pouze taková polyfunkčnost využití území, při které se nebudou následným provozem jednotlivé funkce a pohoda bydlení navzájem obtěžovat nad přípustnou mírou, přičemž pro posuzování je rozhodující stávající stav popř. již vydané územní rozhodnutí nebo stavební povolení).

Ochrana podzemních vod

V území nutno respektovat ochranné pásmo 2. stupně vodního minerálního zdroje – Pasohlávky.

Ochrana ovzduší

Při zpracování návrhu ÚP Jevišovka je nutno postupovat v souladu se základním požadavkem na snižování úrovně znečištění i znečišťování vnějšího ovzduší. Obecně platí, že není vhodná těsná návaznost obytné zástavby a ploch pro výrobu, průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi z dopravy, případně zápachem. Proto je nutné zvolit umístění objektů pro stálé bydlení v dostatečné vzdálenosti od stávajících zdrojů znečišťování ovzduší - průmyslových areálů, smíšených výrobních areálů apod. Zpracovatelé jsou povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ovzduší a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom je třeba vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na kvalitu ovzduší, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením. Obsah vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na kvalitu ovzduší musí reflektovat Generální rozptylovou studii JMK a ÚAP JMK (imisní znečištění území).

Civilní ochrana obyvatelstva.

V návrhu územně plánovací dokumentace, který bude řešit způsob využití výše uvedeného území, budou respektovány právní a technické požadavky platné pro stavby z hlediska požární bezpečnosti. Zejména se jedná o způsob zabezpečení zdrojů vody pro hasební účely ve výše uvedené lokalitě a zabezpečení příjezdové komunikace ke stavbám. Z hlediska ochrany obyvatelstva je potřebné v návrhu zadání *Územního plánu Jevišovka* respektovat požadavky civilní ochrany uvedené v § 20 vyhlášky MV ČR č.380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, především návrh ploch pro požadované potřeby:

- a) ochrany území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní,
- b) zón havarijního plánování
- c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události
- d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování,
- e) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci
- f) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a

zastavitelná území obce

- g) záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události
- h) ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území,
- i) nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií.

HZS JmK je připraven v případě potřeby konzultovat výše uvedené požadavky.

Obrana a bezpečnost státu

ÚP bude respektovat zájmy civilní a požární ochrany (mj. s požadavkem řešení koncepce dopravní a technické infrastruktury ve vztahu k přístupovým komunikacím pro mobilní požární techniku a zásobování vodou pro požární účely), přičemž bude zejména respektovat požadavky vyhlášky k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva a požadavky dle platné vyhlášky o civilní ochraně.

Z hlediska obrany státu bude ÚP Dobré Pole respektovat zájmy MO ČR. Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze 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) – viz. mapový podklad, ÚAP – jev 82. V případě kolize může být výstavba omezena.

Výše uvedené zájmové území Ministerstva obrany požadujeme respektovat a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a zapracovat do grafické části (koordináčního výkresu).

V souladu s § 175 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v celém území řešeném předloženou územně plánovací dokumentací lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu všech výškových staveb nad 30 m nad terénem, stavby tvořící dominanty v terénu (např. rozhledny), výstavbu a změny vvn a vn, výstavbu a změny letišť všech druhů včetně zařízení z důvodu ochrany zájmů vojenského letectva a stavby dopravní infrastruktury z důvodu ochrany zájmů vojenské dopravy jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

Ochrana ložisek nerostných surovin a geologické stavby území

Podle evidence dobývacích prostorů vedené zdejšími úřady v souladu s ustanovením § 29 odst. 3 horního zákona, v k.ú. Dobré Pole, Jihomoravský kraj je evidován následující dobývací prostor (dále také „DP“), stanovený dle § 27 odst. 1 horního zákona: DP Dolní Dunajovice, ev. č. 4 0031, stanovený pro organizaci RWE Gas Storage, s.r.o., zasahující do k.ú. Dobré Pole.

Poddolované ani sesuvné území se v řešeném území nenachází.

Ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

Navržené změny nesmí zhoršovat odtokové poměry v území ani snižovat retenční schopnosti krajiny.

Ochrana ZPF, PUPFL

V návrhu řešení zohlednit Plán společných zařízení pozemkové úpravy v k. ú. Dobré Pole

Při návrhu zastavitelných ploch (resp. jejich plošných výměr) zabezpečující rozvoj obce maximálně zohledňovat ochranu zemědělské půdy.

Při zpracování návrhu ÚP je nutno postupovat v souladu s ust. § 5 odst. 1 a 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon). Zpracovatelé jsou povinni řídit se zásadami ochrany ZPF vyplývajícími z ust. § 4 zákona. Dále jsou povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením. Obsah vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF je uveden v příloze č. 3 Vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

V případě návrhu ploch pro zalesnění nutno prokázat agronomickou nevhodnost odnímaných půd pro zemědělské využití a zvážit potřebu zvýšení lesnatosti daného území.

i) Další požadavky vyllynou z vyjádření, připomínek a podnětů v průběhu projednání návrhu zadání.

Bude doplněno na základě projednání návrhu Zadání ÚP Dobré Pole.

Zpracovala: **Irena Prochásková**