

# ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLNÍ VĚSTONICE

**okr. Břeclav, ORP Mikulov**



## **I.A TEXTOVÁ ČÁST**

Pořizovatel: MěÚ Mikulov, Odbor stavební a životního prostředí, Náměstí 1,  
692 20 Mikulov

Objednatel: Obec Dolní Věstonice, Dolní Věstonice 67, 691 29 Dolní Věstonice  
IČ objednatele: 00283134

Projektant: Ing.arch. Milan Hučík, autorizace č. 02 483  
Tel: 774288223  
E-mail: milan.hucik@centrum.cz  
<http://www.arch.cz/hucik/>

Číslo zakázky: 38

Datum zpracování: 10/2021

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

Správní orgán, který změnu č. 2 územního plánu Dolní Věstonice vydal:

**Zastupitelstvo Obce Dolní Věstonice**

Datum nabytí účinnosti:

Pořizovatel:

Městský úřad Mikulov, Odbor stavební a životního prostředí

Náměstí 1, 692 20 Mikulov

**Razítko**

Jméno a příjmení:

Prochásková Irena

Funkce:

Odborný pracovník úřadu územního plánování

Podpis:

## **Změna č. 2 územního plánu Dolní Věstonice**

Zastupitelstvo Obce Dolní Věstonice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. C) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

### **v y d á v á tuto Změnu č. 2 územního plánu Dolní Věstonice,**

který byl vydán 6.4.2009 opatřením obecné povahy zastupitelstva Obce Dolní Věstonice, které nabylo účinnosti dne 24.4.2009, ve znění Změny č. 1 ÚP Dolní Věstonice, která nabyla účinnosti 6.3.2019 (dále jen „OOP“).

1. Předmětem Změny č. 2 územního plánu Dolní Věstonice (dále též jen „ÚP“) jsou tyto dílčí změny:

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1 | Vymezení ploch přestavby: <ul style="list-style-type: none"><li>• BR8, BR9, BR10, BR11, BR12, BR13 - ploch bydlení v rodinných domech.</li><li>• BO1, plochy bydlení všeobecného,</li><li>• SO6, plochy smíšené obytné.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2.2 | Změna podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití: <ul style="list-style-type: none"><li>• BR – ploch bydlení v rodinných domech,</li><li>• BD – ploch bydlení v bytových domech,</li><li>• SO – ploch smíšených obytných,</li></ul> Vymezení podmínek využití ploch BO, ploch bydlení všeobecného.<br>Další drobné úpravy v kapitolách I.D. „koncepce veřejné infrastruktury“ a I.F. „Stanovení podmínek pro využití ploch“.<br>Aktualizace kapitoly I.K. „Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie“. |
| 2.3 | Aktualizace zastavěného území                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2.4 | Úpravy vyplývající ze změn obecně závazných právních předpisů, především úpravy struktury textové části a úpravy označení (čísel) výkresové části územního plánu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

2. Plochy BR8, BR9, BR10, BR11, BR12, BR13, BO1, SO6 se zařazují do ploch přestavbových.

3. V OOP, kapitole I.A. „VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ“ zní:

Zastavěné území bylo aktualizováno změnou č. 2 ÚP Dolní Věstonice k datu 13.10.2021. Je zobrazeno v grafické části územního plánu, především ve výkrese základního členění č. I.a.

4. V OOP se názvy jednotlivých kapitol upřesňují dle přílohy č. 7 vyhl.č. 500/2006 Sb., Vyhlášky o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

5. V OOP, v kapitole I.C „URBANISTICKÁ KONCEPCE“, v podkapitole „Plochy bydlení“, se doplňuje za druhou odrážku „Plochy bydlení v bytových domech (pouze stávající stav) (BD)“ další odrážka, která zní:
- Plochy bydlení všeobecného (BO)
6. V OOP v kapitole I.C „URBANISTICKÁ KONCEPCE“, v podkapitole „Plochy bydlení“, se doplňuje tabulka „Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:“ na konci o další řádky, které zní:

| Označení   | Funkční využití<br>Omezení v řešené ploše | Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BR8<br>BR9 | Plocha bydlení v rodinných domech         | V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Situování obytných objektů a dalších objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti silnic II. a III. třídy je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| BR10       | Plocha bydlení v rodinných domech         | V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Situování obytných objektů a dalších objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti silnice II. třídy je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb,</li> <li>• budou zohledněna omezení vyplývající z blízkosti lesa (situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem),</li> <li>• architektonické řešení staveb zohlední existenci nemovitě kulturní památky v ploše.</li> </ul> |
| BR11       | Plocha bydlení v rodinných domech         | V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Situování obytných objektů a dalších objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti silnice II. třídy je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb,</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|              |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BR12<br>BR13 | Plocha bydlení v rodinných domech | <p>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Situování obytných objektů a dalších objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti silnice II. třídy je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb,</li> <li>• architektonické řešení staveb zohlední existenci nemovitě kulturní památky v ploše.</li> </ul> |
| BO1          | Plocha bydlení v rodinných domech | <p>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Situování obytných objektů a dalších objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti silnice III. třídy je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb,</li> </ul>                                                                                               |

7. V OOP, v kapitole I.C „URBANISTICKÁ KONCEPCE“, se v podkapitole „Smíšená území“ doplňuje na konci tabulky řádek, který zní:

| Označení | Funkční využití<br>Omezení v řešené ploše | Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SO6      | Plochy smíšené obytné                     | <p>Plocha přestavby je primárně určena především pro občanské vybavení místního významu (zejména pošty), s výjimkou ubytování, které není přípustné (v tomto směru jsou zpřesněny podmínky obsažené v kap. I.F pro plochy SO).</p> <p>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Situování obytných objektů a dalších objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti silnice II. třídy je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.</li> </ul> |

8. V OOP v kapitole I.D. „KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY“ se v podkapitole „Doprava“, v odstavci „Silnice“ nahrazuje původní text textem, který zní:

**„Silnice**

Požadavky na úpravy silnic mimo zastavěné a zastavitelné území dle ČSN 73 6101 „Projektování silnic a dálnic“: krajské silnice II/420 i III/42117 mohou být šířkově upravovány ve stávajících parametrech nebo v parametrech odpovídajících Návrhové kategorizaci krajských silnic JMK.

Obě silnice zajišťují spojení obce Dolní Věstonice s okolními obcemi a městy a současně i přímou obsluhu zástavby obce, přímé napojování jednotlivých objektů na průjezdní úsek silnice II/420 je ale částečně omezeno. Trasy silnic jsou stabilizovány, případné úpravy se budou týkat odstranění dopravních závad a zlepšení jejich technických parametrů.“

9. V OOP v kapitole I.D. „KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY“ se v podkapitole „Odkanalizování a čištění odpadních vod“ doplňuje na konec podkapitoly věta, která zní:  
U nové výstavby bude nakládání s dešťovými vodami řešeno výhradně na vlastním pozemku.

10. V OOP, v kapitole I.F. „STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH“, v podkapitole „Podmínky pro využití ploch“ vkládá před tabulku text, který zní:

„Stavby, záměry a způsob využití ploch, neuvedené v následujících podmínkách, které nejsou slučitelné s hlavním využitím uváděným u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, jsou nepřipustné; současně je nepřipustné využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

Dále uvedené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou u zastavitelných ploch a ploch přestavby v některých případech upřesněny/zúženy – viz kapitola I.C. (specifické podmínky pro využití zastavitelných ploch a ploch přestavby).“

11. V OOP se v kapitole I.F. „STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH“, v podkapitole „Podmínky pro využití ploch“, v tabulce v řádku „BR“ vypouští ve 3.sloupci v odstavci „Přípustné využití“ text, který zní: „občanské vybavení místního významu“. Dále se v řádku „BR“ doplňuje ve 3.sloupci odstavec, který zní:

„Podmíněně přípustné využití: občanské vybavení místního významu, za podmínky, že se jedná o stávající zařízení, že bylo realizováno před nabytím účinnosti změny č. 2 územního plánu a že stavba nebo její změna nebyla provedena bez příslušných povolení anebo v rozporu s nimi. Tato zařízení ale není přípustné rozšiřovat (ve smyslu zvýšení jejich kapacity).“

12. V OOP se v kapitole I.F. „STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH“, v podkapitole „Podmínky pro využití ploch“, v tabulce v řádku „BD“ vypouští ve 3.sloupci v odstavci „Přípustné využití“ text, který zní: „občanské vybavení místního významu“. Dále se v řádku „BD“ doplňuje ve 3.sloupci odstavec „Nepřípustné využití“ o text, který zní: „občanské vybavení místního významu“.

13. V OOP se v kapitole I.F. „STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH“, v podkapitole „Podmínky pro využití ploch“ vkládají v tabulce za řádek „BD“ nový řádek, který zní:

|           |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BO</b> | PLOCHY BYDLENÍ<br>VŠEOBECNÉHO | <p><u>Hlavní využití:</u> bydlení v rodinných domech</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst, řadové garáže o úhrnné kapacitě do 10 míst, rodinné vinné sklepy.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> bydlení v bytových domech, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity znečištění prostředí, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> občanské vybavení místního významu, za podmínky, že bude prokazatelně řešena doprava v klidu na vlastním pozemku, v odpovídající kapacitě (u ubytovacích zařízení 1 parkovací místo na 2,5 lůžka).</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> viz kapitoly I.C (podkapitola „Urbanistická kompozice“) a I.F (podkapitola „Podmínky prostorového uspořádání“).</p> |
|-----------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

14. V OOP se v kapitole I.F. „STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH“, v podkapitole „Podmínky pro využití ploch“, v řádku „SO“, ve 3. sloupci vypouští v odstavci „Hlavní využití“ text, který zní: „pozemky pro občanské vybavení místního významu“. Dále se ve 3.sloupci v odstavci „Podmíněně přípustné využití“ doplňuje text, který zní: „občanské vybavení místního významu“ a na konci tohoto odstavce se doplňuje text, který zní: „a že bude prokázáno vyřešení dopravy v klidu (u ubytovacích zařízení 1 parkovací místo na 2,5 lůžka).“
15. V OOP se v kapitole I.F. „STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH“, v podkapitole „Podmínky prostorového uspořádání“, doplňuje v odstavci „D. Území významné pro obraz obce (oranžově)“ na konec první odrážky text, který zní:  
„Zvýšení koeficientu zastavění plochy (KZP) až na 0,7 se připouští za podmínky, že bude v navazujícím řízení při překročení hodnoty KZP = 0,6 prokázáno, že technické řešení nakládání s dešťovými vodami (např. kombinace akumulace a vsakování) vyhoví obecně závazným právním předpisům.“
16. V OOP se v kapitole I.F. „STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH“, v podkapitole „Podmínky prostorového uspořádání“, v odstavci „E. Území dotvářející obraz obce (žlutozeleně)“, ve 3.odrážce doplňuje za větu „V ostatních plochách na KZP=0,5, pokud není pro konkrétní návrhovou plochu uvedeno v kapitole I.C. jinak“ text, který zní:  
„Zvýšení koeficientu zastavění plochy (KZP) až na 0,7 se připouští za podmínky, že bude v navazujícím řízení při překročení hodnoty KZP = 0,6 prokázáno, že technické řešení nakládání s

dešťovými vodami (např. kombinace akumulace a vsakování) vyhoví obecně závazným právním předpisům.“

17. V OOP, v kapitole I.K.: „VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE“, se celý text kapitoly se ruší a nahrazuje textem, který zní:

„V ÚP Dolní Věstonice nejsou vymezeny zastavitelné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

V následujících plochách bude při rozhodování využita již zpracovaná a zaevidovaná územní studie:

- BR1 – plocha bydlení v rodinných domech, včetně plochy UP3
- BR2 – plocha bydlení v rodinných domech, včetně plochy UP3
- BR3 – plocha bydlení v rodinných domech, včetně plochy UP2
- BR4 – plocha bydlení v rodinných domech, včetně plochy UP1
- SO5 - plocha smíšená obytná“.

18. V OOP se v kapitole I.O. „ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU“ mění čísla výkresů, které po úpravě zní:

|                                                                     |           |    |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|----|
| I.a Výkres základního členění území                                 | 1 : 5.000 | 1x |
| I.b Hlavní výkres                                                   | 1 : 5.000 | 1x |
| I.c Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací           | 1 : 5.000 | 1x |
| I.d Výkres technické infrastruktury - zásobování vodou              | 1 : 5.000 | 1x |
| I.e Výkres technické infrastruktury - odkanalizování                | 1 : 5.000 | 1x |
| I.f Výkres technické infrastruktury - energetika a přenos informací | 1 : 5.000 | 1x |

19. Součástí Změny č. 2 ÚP Dolní Věstonice je textová část, která obsahuje **8 stran** včetně titulní strany a záznamu o účinnosti.

20. Součástí Změny č. 2 ÚP Dolní Věstonice jsou tyto výkresy grafické části:

I.B. GRAFICKÁ část

|                                                           |           |    |
|-----------------------------------------------------------|-----------|----|
| I.a Výkres základního členění území                       | 1 : 5.000 | 1x |
| I.b Hlavní výkres                                         | 1 : 5.000 | 1x |
| I.c Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5.000 | 1x |