

# **ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLNÍ VĚSTONICE**

**okr. Břeclav, ORP Mikulov**



## **II.A TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ**

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

# OBSAH DOKUMENTACE

## I. ÚZEMNÍ PLÁN DOLNÍ VĚSTONICE, ZMĚNA Č. 2

I.A. TEXTOVÁ ČÁST

I.B. GRAFICKÁ ČÁST

I.a Výkres základního členění

M 1: 5 000

I.b Hlavní výkres

M 1: 5 000

## II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

II.A. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

II.B. GRAFICKÁ ČÁST

II.01 Koordinační výkres

M 1: 5 000

## II.A. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

II.1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	4
II.2. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR A S ÚPD VYDANOU KRAJEM	5
II.2.1. Soulad s politikou územního rozvoje	5
II.2.2. Soulad s ÚPD kraje	8
II.3. SOULAD S ÚZEMNĚ ANALYTICKÝMI PODKLADY	11
II.3.1. Soulad s ÚAP kraje	11
II.3.2. Soulad s ÚAP ORP	11
II.4. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	14
II.5. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA	15
II.6. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	16
II.7. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ, INFORMACE O RESPEKTOVÁNÍ STANOVISKA K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽP	17
II.8. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 odst. 5 SZ	17
II.9. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	17
II.10. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY	18
II.10.1. Hlavní cíle změny územního plánu	18
II.10.2. Analýza situace v obci, podklady použité pro změnu územního plánu	18
II.10.3. Plochy bydlení - přehled a odůvodnění vymezených zastavitelných ploch	20
II.10.4. Plochy smíšené obytné	20
II.10.5. Odůvodnění ploch s jiným způsobem využití než je stanoveno vyhl. 501/2006 Sb.	20
II.10.6. Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření	20
II.10.7. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování podmíněno zpracováním územní studie	20
II.10.8. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování podmíněno dohodou o parcelaci	21
II.10.9. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování podmíněno vydáním regulačního plánu	21
II.10.10. Odůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	21
II.11. ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	22
II.12. ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	22
II.13. ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ DOPRAVY	23
II.13.1. Silniční doprava	23
II.13.2. Místní a účelové komunikace, doprava v klidu	23
II.13.3. Hromadná doprava	23
II.13.4. Cyklistická a pěší doprava	23
II.14. ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ TECHNICKÉHO VYBAVENÍ	24
II.14.1. Zásobování vodou	24
II.15. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	24
II.16. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	24
II.17. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ (POKYNŮ PRO ZPRACOVÁNÍ ZMĚNY ÚP)25	
II.18. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR	26
II.19. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL	26
II.19.1. Důsledky na zemědělský půdní fond	26
II.19.2. Důsledky na pozemky určené k plnění funkce lesa podle zvláštních předpisů	26
II.20. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ	26
II.21. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	26

## II.1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obec Dolní Věstonice má schválený „Územní plán Dolní Věstonice“ (dále jen „ÚP“) ze dne 6.4.2009, v účinnosti ode dne 24.4.2009. Tento územní plán byl změněn Změnou č. 1 ÚP Dolní Věstonice, která nabyla účinnosti 6.3.2019.

Zastupitelstvo obce Dolní Věstonice na 4. zasedání dne 20.9.2021 usnesením pod bodem č. 3) rozhodlo o pořízení změny územního plánu a projednalo a schválilo obsah Změny č. 2 ÚP Dolní Věstonice.

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

Pořizovatel zajistil stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody AOPK ČR, Správy CHKO Pálava se sídlem v Mikulově dle § 45i zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ze dne 27.8.2021 – není požadováno zpracování NATURA 2000.

Vydáno bylo i stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, OŽP, Brno, dle zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ze dne 20.9.2021 – není požadavek na zpracování hodnocení SEA.

Změna je pořizována zkráceným postupem.

### **Zpracování návrhu územního plánu:**

Na základě schváleného Zadání změny č. 2 ÚP Dolní Věstonice, v souladu se stavebním zákonem, vyhláškou č. 500/2006Sb. a vyhláškou č. 501/2006 Sb., vypracoval autorizovaný architekt Ing.arch. Milan Hučík – č. autorizace ČKA 02483 (autorizace A.0, autorizace se všeobecnou působností) návrh Změny č. 2 ÚP Dolní Věstonice.

### **Společné jednání o návrhu:**

Bude doplněno dle výsledků projednání a dle dalšího postupu.

## II.2. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR A S ÚPD VYDANOU KRAJEM

### II.2.1. Soulad s politikou územního rozvoje

Politika územního rozvoje České republiky byla vydána vládou České republiky usnesením č. 929 ze dne 20.07.2009, ve znění aktualizace č. 1, schválené usnesením vlády ČR dne 15.4.2015 (dále jen PUR), ve znění aktualizace č. 2 a aktualizace č. 3 (obě aktualizace byly vládou projednány a schváleny 2.zářím 2019), ve znění aktualizace č. 5, která byla schválena usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833 a ve znění aktualizace č. 4, která byla schválena usnesením vlády dne 12.7.2021. PUR konkretizuje úkoly územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech.

Změna územního plánu naplňuje vybrané republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

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

Vyhodnocení: Celková koncepce řešení návrhu Změny č. 2 ÚP Dolní Věstonice respektuje stávající hodnoty území a svým řešením plně napomáhá jejich dalšímu rozvoji. Jsou navržena opatření pro ochranu a rozvoj urbanistické struktury území, struktury osídlení a kulturní krajiny.

Priorita je dodržena.

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

Vyhodnocení: Změna územního plánu má za cíl zabránit sociálnímu napětí v obci, které vyplývá z vysoké míry zatížení obce cestovním ruchem. Při takovém masivním provozování krátkodobého ubytování dochází k vytvoření jisté míry nevraživosti. Koncepcí jsou jednoznačně vytvářeny podmínky pro rozvoj a posílení celkové sociální integrity území.

Priorita je dodržena.

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

Vyhodnocení: Změna územního plánu zohledňuje historicky a kulturně cenné plochy (pozemky) architektonicky nebo urbanisticky významných staveb na úrovni sídla. S přihlédnutím k jejich

hodnotám jsou stanoveny podmínky pro využití těchto ploch a prostorové uspořádání. Ve změně jsou zohledněny výsledky „Situační analýzy“ zpracované Mendelovou univerzitou v Brně, která řešila přístupy k realizaci udržitelného rozvoje cestovního ruchu.

Priorita je dodržena.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Vyhodnocení: ze „Situační analýzy“, zpracované Mendelovou univerzitou v Brně, která řešila přístupy k realizaci udržitelného rozvoje cestovního ruchu, jednoznačně vyplývá, že obec je již nyní přetížena turistickým ruchem. Problémem je jak velké množství jednodenních návštěvníků, kteří způsobují dopravní kolaps v obci (parkování), tak i vícedenní návštěvníci, kteří příliš zasahují do života místních obyvatel a mají negativní vliv na kvalitu jejich života. Cílem změny územního plánu je zabránit dalšímu zhoršování této situace.

Priorita je dodržena.

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 Dolní Věstonice je součástí území ORP Mikulov, které neleží v žádné rozvojové ose ani rozvojové oblasti,
- řešené území neleží v trase koridorů vysokorychlostních tratí, koridorů vodní dopravy, koridorů elektroenergetiky, koridorů VVTL, koridorů pro dálkovody,
- obec Dolní Věstonice je součástí Jihomoravského kraje, který byl zařazen do **specifické oblasti SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí
  - a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulčních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
  - b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
  - c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
  - d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
  - e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
  - f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Vyhodnocení: základní zásady pro zvyšování retenčních a akumulčních vlastností v krajině i v zastavěném území jsou řešeny v platném územním plánu. Velká část území obce je součástí CHKO Pálava a území soustavy Natura 2000, v nichž je na přírodní složku životního prostředí kladen mimořádný důraz. Územní plán vedle toho řešil územní systém ekologické stability

*a doplnil jej o interakční prvky, s protierozním a zasakovacím významem.*

*Priorita je dodržena v platném ÚP.*

Schéma z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění aktualizací č. 1-5:

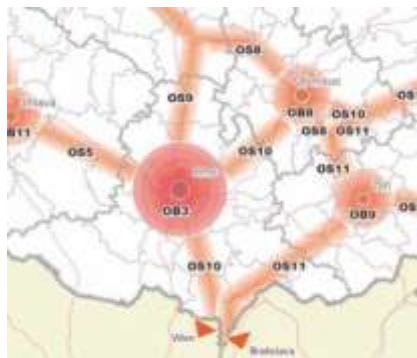


Schéma 2 - rozvojové oblasti a rozvojové osy

Schéma 3 - Specifické oblasti

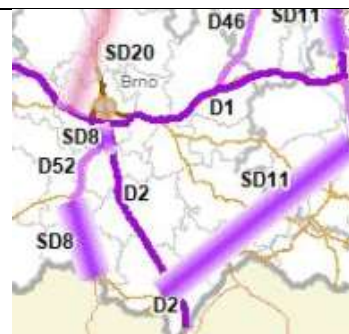


Schéma 4 - doprava železniční

Schéma 5 - doprava silniční

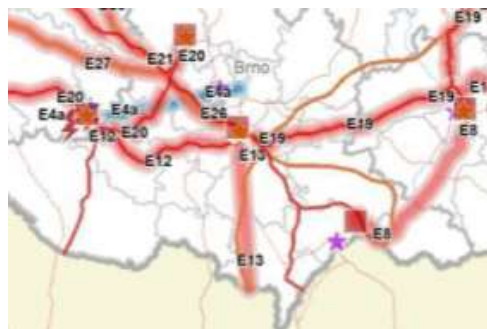




Schéma 6 - doprava vodní, letecká a veřejné terminály s vazbou na logistická centra

Schéma 7 - Elektroenergetika

	
Schéma 8 - Plynárenství	Schéma 9 - Dálkovody

Změna č. 2 ÚP Dolní Věstonice je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky.

### II.2.2. Soulad s ÚPD kraje

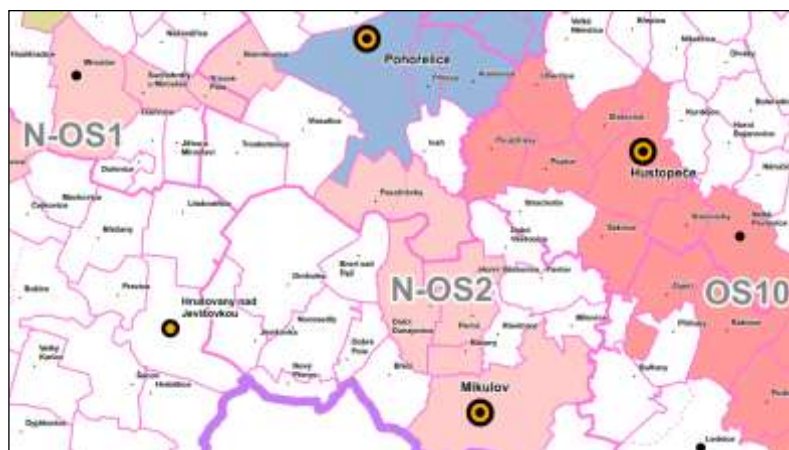
Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen ZÚR) byly vydány na 29. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje, které se konalo dne 5.10.2016, usnesením č. 2891/16/Z 29.

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje nabyly účinnosti 3.11.2016.

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

**Dne 17.09.2020 byly vydány Aktualizace č. 1 ZÚR JMK a Aktualizace č. 2 ZÚR JMK.** Z Aktualizací č. 1 a č. 2 ZÚR JMK pro obec Dolní Věstonice nevyplývají žádné nové požadavky.

Dle ZÚR JMK není správní území obce Dolní Věstonice součástí žádné rozvojové oblasti nebo rozvojové osy nadmístního významu.



Výřez výkresu ploch a koridorů, včetně ÚSES (ZÚR JmK, ve znění aktualizací č. 1 a 2):





Správní území Dolní Věstonice je dotčeno těmito záměry:

označení v ZÚR JMK	název v ZÚR JMK	označení v ÚP Dolní Věstonice
POP02	Opatření na vodním toku Svratka	NVp1
NRBC 2013	Pálava	NRBC 2013 PÁLAVA
RBC 44	Věstonická nádrž	RBC 44 Věstonická nádrž
K 161N	Nadregionální biokoridor	NRBK K161 (ÚP vymezil jeden společný biokoridor, zahrnující vodní i nivní větve)
K 161V	Nadregionální biokoridor	

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

Všechny výše uvedené záměry byly posouzeny, zpracovány a zpřesněny do ÚP Dolní Věstonice v rámci jeho předchozí změny č. 1. Žádná další nadmístní opatření nejsou ve změně č. 2 navrhována.

Soulad ÚP s prioritami územního plánování Jihomoravského kraje: ZÚR JMK k dosažení udržitelného rozvoje území kraje stanovují (pro územně plánovací činnost kraje a obcí a pro rozhodování v území) priority územního plánování Jihomoravského kraje, které konkretizují cíle a úkoly územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území Jihomoravského kraje a zohledňují republikové priority územního plánování obsažené v politice územního rozvoje. Změna č. 2 ÚP Dolní Věstonice je v souladu s následujícími prioritami Jihomoravského kraje.

(1) Nástroji územního plánování vytvářet územní podmínky pro naplnění vize Jihomoravského kraje jako ekonomicky prosperujícího regionu otevřeného vůči mezinárodním výzvám a impulzům, poskytujícího svým obyvatelům prostor pro kvalitní život.

Prioritu naplňuje celková koncepce změny územního plánu. Změna územního plánu má za cíl zabránit sociálnímu napětí v obci, které vyplývá z vysoké míry zatížení obce cestovním ruchem. Při takovém masivním provozování krátkodobého ubytování dochází k vytvoření jisté míry nevraživosti. Změna ÚP usiluje o vytvoření podmínek pro udržitelný rozvoj cestovního ruchu v obci.

(6) V urbanistických koncepcích zohledňovat rozdílné charakteristiky jednotlivých částí Jihomoravského kraje i specifické podmínky pro využívání území, především v území s převahou přírodních hodnot nebo v území s vysokou koncentrací socioekonomických aktivit. V zájmu vyváženosti udržitelného rozvoje území korigovat případnou převahu jedné ze sledovaných složek udržitelného rozvoje, která by bránila uplatnění zbývajících složek.

Vyhodnocení: atraktivní přírodní hodnoty území obce Dolní Věstonice přispívají k vysokému zatížení obce cestovním ruchem. Cílem změny ÚP je usměrnit rozvoj rekreace a zohlednit jeho dopady na životní prostředí, tj. život stálých obyvatel. Priorita je dodržena.

(12) Vytvářet územní podmínky pro zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí.  
Prioritu naplňuje celková koncepce Změny č. 2 ÚP Dolní Věstonice.

(13) Nástroji územního plánování podporovat minimalizaci vlivů nových záměrů, aby nedocházelo k významnému zhoršování stavu v území, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví.

Prioritu naplňuje celková koncepce Změny č. 2 ÚP Dolní Věstonice.

(16) Podporovat stabilizaci a rozvoj hospodářských funkcí a sociální soudržnosti v území kraje. Zvláště v metropolitní rozvojové oblasti Brno a rozvojových osách vymezených podle politiky územního rozvoje a v rozvojových oblastech a rozvojových osách nadmístního významu usilovat o koordinaci ekonomických, sociálních a environmentálních požadavků na uspořádání území. Dbát zvláště na:

a) vytváření územních podmínek pro zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí, s cílem podpořit zajištění sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou, podpořit příznivá urbanistická a architektonická řešení, zajistit dostatečná zastoupení veřejné zeleně a zachování prostupnosti krajiny;

d) vytváření územních podmínek pro rozvoj aktivit rekreace, cestovního ruchu, turistiky a lázeňství na území kraje, s cílem zabezpečit potřeby jejich rozvoje v souladu s podmínkami v dotčeném území a s využitím kulturního potenciálu území při zachování a rozvoji jeho kulturních hodnot.

Prioritu naplňuje celková koncepce Změny č. 2 ÚP Dolní Věstonice. Rekreace, turistika a cestovní ruch v obci mají pro její obyvatele vysoký hospodářský význam, současně však přináší s sebou problémy v oblasti životního prostředí a narušení sociálních vztahů. Cílem změny územního plánu je vytvořit předpoklady pro udržitelný rozvoj rekreace v obci.

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje: změna ÚP Dolní Věstonice respektuje následující požadavky na uspořádání území kraje

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

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

Změna ÚP Dolní Věstonice řeší následující úkoly pro územní plánování:

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

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

Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury:

Jsou řešeny v platném ÚP Dolní Věstonice po změně č. 1.

## II.3. SOULAD S ÚZEMNĚ ANALYTICKÝMI PODKLADY

### II.3.1. Soulad s ÚAP kraje

V roce 2017 byly zpracovány Územně analytické podklady Jihomoravského kraje 2017 - čtvrtá úplná aktualizace (Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.).

V RURU bylo provedeno vyhodnocení vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj území bylo provedeno za jednotlivé pilíře (environmentální, sociální a hospodářský) na základě hodnot výše uvedených indikátorů. Byl kladen důraz na to, aby se co nejvíce indikátorů shodovalo s jevy, jež jsou dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. sledovány v ÚAP. Dle kombinace hodnocení tří pilířů pak bylo SO ORP Mikulov zařazeno do kategorie 3a, která vykazuje pozitivní hodnocení environmentálního pilíře, ale se slabým pilířem hospodářským a sociálním.

V SO ORP Mikulov jsou pozitivně hodnoceny pilíře environmentální, negativní stav je indikován v pilíři sociálním a dle aktuálního hodnocení i hospodářském. Oproti předchozí aktualizaci ÚAP JMK 2015 je negativně hodnocen hospodářský pilíř. Sociální pilíř je v Mikulově hodnocen jen velmi mírně podprůměrně (-0,05). Stěžejní je z hlediska sociální soudržnosti ve správním obvodu ORP Mikulov nízký podíl osob s vysokoškolským vzděláním (souvisí to s rurálním charakterem oblasti), přes velmi významný potenciál území z hlediska přírodních a kulturních památek je zde nízký podíl objektů určených k individuální rekreaci. Soudržnosti území nenapomáhá ani nízký podíl rodáků (méně než 1/2 obyvatelstva – je to způsobeno atraktivitou území a přírodním prostředím, díky němuž je území atraktivní pro osoby, jež se zde nenarodily). Hospodářský pilíř je hodnocen jen velmi mírně podprůměrně (-0,09). Na výsledku se podílela zejména aktuální míra nezaměstnanosti, která je i přes relativně nízkou hodnotu nad průměrem kraje.

Z ÚAP JMK vyplývají následující požadavky k řešení v ÚPD obcí ORP Mikulov (uvedeny jen ty, které se mohou týkat řešeného území):

- nedostatečná vodohospodářská infrastruktura sloužící k vyrovnání a stabilizaci vodohospodářských poměrů včetně půdní vlhkosti a k ochraně zastavěného území před povodněmi: *na území obce Dolní Věstonice byly v minulém století vybudovány rozsáhlé vodohospodářské a protipovodňové úpravy (soustava Nové Mlýny). Protipovodňové úpravy jsou funkční a dostatečně chrání obec před záplavami, závlahy a odvodnění však jsou částečně nefunkční. Regulařský územního plánu umožňují jejich obnovení.*
- Špatná dopravní dostupnost (časová i vzdálenostní) krajského města: *není řešitelné územním plánem Dolní Věstonice. Hlavní opatření (realizace D52) se netýká území této obce.*
- Ohrožení území potenciálními velkoplošnými a maloplošnými sesuvy, omezující využívání ploch: *ÚP Dolní Věstonice zohledňuje evidovaná sesuvná území. Žádná další opatření ve změně ÚP.*
- Sucho nepříznivě ovlivňuje možnosti zemědělského využití území. *Viz výše.*
- Vodní nebo větrná eroze: *Protierozní opatření byla řešena komplexními pozemkovými úpravami. V územním plánu jsou v erozně nejvíce ohrožených svažitých plochách v jižní části řešeného území navrženy doplňující interakční prvky, které budou mít i protierozní funkci.*
- Rostoucí intenzita individuální automobilové dopravy: *Předmětem Změny č. 2 ÚP Dolní Věstonice nebyly změny dopravy. Platný ÚP D. Věstonice vymezuje v obci záchytná parkoviště.*

Z ÚAP JMK (2017) nevyplývají pro změnu č. 1 ÚP Dolní Věstonice žádné konkrétní požadavky na rozvoj dopravní infrastruktury a technické infrastruktury. Požadavky na řešení regionálního a nadregionálního ÚSES jsou identické se záměry obsaženými v ZÚR a jsou respektovány a v ÚP Dolní Věstonice zpřesněny.

### II.3.2. Soulad s ÚAP ORP

V roce 2020 byla zpracována V. úplná aktualizace územně analytických podkladů správního území ORP Mikulov (USB Brno). Ve Změně č. 2 ÚP Dolní Věstonice jsou zohledněny existence všech zákonných limitujících jevů v území, tak jak byly zjištěny v rámci ÚAP.

Z hlediska vyváženosti vztahu územních podmínek pro jednotlivé pilíře je obec Dolní Věstonice zařazena do kategorie 2a, tj. mezi obce s příznivým životním prostředím a dobrými podmínkami pro hospodářský rozvoj, ale se špatným pilířem sociálním.

obec	územní podmínky			vyváženost podmínek		kategorizace obce, barevné označení
	pro příznivé životní prostředí	pro hospodářský rozvoj	pro soudržnost společenství obyvatel území	dobrý stav	špatný stav	
	Z	H	S			
Bavory	+	+	-	Z,H	S	2a
Brod nad Dyjí	+	-	-	Z	H,S	3a
Březí	+	-	+	Z,S	H	2b
Dobré Pole	-	+	+	H,S	Z	2c
Dolní Dunajovice	-	+	+	H,S	Z	2c
Dolní Věstonice	+	+	-	Z,H	S	2a
Drnholec	+	+	-	Z,H	S	2a
Horní Věstonice	-	-	+	S	Z,H	3c
Jevišovka	+	-	+	Z,S	H	2b
Klentnice	+	-	+	Z,S	H	2b
Mikulov	+	+	+	Z,H,S	-	1
Milovice	+	+	-	Z,H	S	2a
Novosedly	-	+	+	Z,H,S	-	1
Nový Přerov	+	+	-	Z,H	S	2a
Pavlov	+	+	+	Z,H,S	-	1
Perná	-	+	+	H,S	Z	2c
Sedlec	+	-	+	Z,S	H	2b

Požadavky vyplývající z ÚAP ORP Mikulov	Řešení ve změně č. 2 ÚP Dolní Věstonice
<b>Silné stránky</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Do řešeného území zasahuje CHKO a PO Pálava, EVL Děvín, NPP Kalendář věků, PO Střední nádrž vodního díla Nové Mlýny, PR Věstonická nádrž.</li> <li>Vysoký podíl území se zachovalou a rozmanitou krajinou.</li> <li>Vysoký koeficient ekologické stability (nejvyšší v celém SO ORP)</li> </ul>	Přírodní podmínky a limity jsou ve změně ÚP respektovány.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Vyšší podíl vysokoškolsky vzdělaných obyvatel.</li> <li>Vinařská turistika.</li> <li>Zařízení sociální péče – rekreační pobyty v bývalé faře pro osoby s mentálním postižením a autismem.</li> </ul>	Změna ÚP nebude mít na uvedené silné stránky vliv.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ložiska zemního plynu a ložiska ropoplynná.</li> <li>Snížení podílu nezaměstnaných osob (druhý nejnižší podíl v SO ORP).</li> <li>Stabilní dodávka pitné vody.</li> <li>Napojení obce na ČOV.</li> <li>Plynofikace, stabilní dodávka elektrické energie.</li> </ul>	Změna ÚP nebude mít na uvedené silné stránky vliv.

<b>Slabé stránky</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• V území se nachází ostatní sesuvy velkého rozsahu.</li> <li>• Územní rozvoj je limitován ochranou ložisek nerostných surovin resp. bezpečnostními pásmy kolem průzkumných a těžebních vrtů PZP plynu.</li> <li>• Zrychlený vodní režim, výsušnost, nebezpečí lokálních povodní.</li> <li>• Střední až vysoké riziko výskytu radonu z geologického podloží.</li> <li>• Nízký a dále se snižující podíl trvalých travních porostů v krajině a velmi nízký podíl lesů.</li> </ul>	<p>Změna ÚP nebude mít na uvedené slabé stránky vliv.</p> <p>Platný ÚP zohledňuje sesuvy, řeší rovněž změny v krajině směřující ke zvýšení její ekologické stability a zlepšení vodního režimu.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Záporný přirozený přírůstek v období 2012-2015.</li> <li>• Vysoký index stáří (druhý nejvyšší v SO ORP).</li> <li>• Vysoká hrubá míra úmrtnosti.</li> <li>• Nejvyšší podíl neobydlených bytů (22,4 %), SLDB 2001 Zvýšení počtu neobydlených bytů více než 3x.</li> </ul>	<p>Změna ÚP nebude mít na uvedené slabé stránky vliv.</p> <p>Platný ÚP Dolní Věstonice po změně č. 1 vytváří územně technické podmínky pro stabilizaci obyvatelstva. Vymezuje dostatek ploch pro obytnou výstavbu a ploch smíšených obytných, včetně ploch pro nezbytnou dopravní obsluhu a umístění občanského vybavení.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Problémy s financováním záměrů a poskytováním metodické pomoci týkající se cestovního ruchu.</li> </ul>	<p>Nejsou řešitelné územním plánem.</p>

Problémy k řešení v ÚPD obce:

Závady urbanistické:

- plocha brownfield: *Problém je platným územním plánem řešen.*
- chybějící návaznost ÚSES: *Problém je platným územním plánem řešen.*
- území se silným poklesem počtu obyvatel: *Platný ÚP Dolní Věstonice po změně č. 1 vytváří územně technické podmínky pro stabilizaci obyvatelstva. Vymezuje dostatek ploch pro obytnou výstavbu a ploch smíšených obytných, včetně ploch pro nezbytnou dopravní obsluhu a umístění občanského vybavení.*
- vymezit zastavitelné plochy pro podnikání: *Platný ÚP Dolní Věstonice po změně č. 1 řeší nové plochy pro podnikání.*

Ohrožení území

- území rizikové pro vznik vodní a větrné eroze – 50 % ZPF mírně ohroženo vodní erozí: *je řešeno platným ÚP*
- území ohrožené aktivními sesuvy: *je řešeno platným ÚP*

Střety rozvojových záměrů s limity:

- rozvojové záměry vyvolávají zábory ZPF: *všechny záměry byly řádně vyhodnoceny a projednány s orgánem ochrany ZPF*
- konflikt rozvojového záměru s ochranou přírody: *Změna č. 2 ÚP Dolní Věstonice, sledující cíl limitovat rozvoj cestovního ruchu a rekreace, bude mít kladný vliv na životní prostředí v obci i na krajinu a ochranu přírody.*

## II.4. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Soulad územního plánu s cíli územního plánování uvedenými v § 18 zák.č. 183/2006 Sb., v platném znění (dále jen SZ):

(1) Cílem územního plánování je vytvářet 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.

*Cíl je ve změně ÚP splněn. Rekreace, turistika a cestovní ruch v obci mají pro její obyvatele vysoký hospodářský význam, současně však přináší s sebou problémy v oblasti životního prostředí a narušení sociálních vztahů. Cílem změny územního plánu je vytvořit předpoklady pro udržitelný rozvoj rekreace v obci.*

(2) Územní plánování 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.

*Cíl je ve změně ÚP splněn. Viz předch..*

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

*Cíl je ve změně ÚP splněn. Viz předch..*

Soulad změny územního plánu s úkoly územního plánování uvedenými v § 19 SZ:

(1) Úkolem územního plánování je zejména

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty: *úkol byl ve změně ÚP splněn. Byly zohledněny přírodní i technické limity využití území.*

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území: *změna ÚP nemění koncepci stanovenou platným územním plánem,*

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání: *úkol byl v ÚP Dolní Věstonice splněn a zohledněn i ve změně územního plánu,*

d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb: *Změna ÚP upřesňuje podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, jejichž cílem je dosažení vysoké úrovně obytných, přírodních, urbanistických i architektonických hodnot,*

e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území: *úkol byl v ÚP Dolní Věstonice i ve změně územního plánu splněn. Územní plán řeší plošné i prostorové regulativy v celém území obce, a to jak pro plochy stávající, tak i rozvojové.*

f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci): *změna ÚP nemění etapizaci.*

g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem: *změna ÚP neřeší, je řešeno latným územním plánem.*

h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn: *nebylo předmětem změny územního plánu.*

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení: *splněno.*

j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území: *úkol byl v platném ÚP Dolní Věstonice splněn. Změna ÚP neřeší.*

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany: *úkol byl v platném ÚP Dolní Věstonice splněn. Změna ÚP neřeší.*

l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území: *nebylo předmětem změny územního plánu.*

m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhopvat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak: *nebylo předmětem změny územního plánu.*

n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů: *regulace je obsažena v podmínkách využití jednotlivých ploch v platném ÚP Dolní Věstonice splněn. Změna ÚP neřeší.*

o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče: *úkol byl ve změně ÚP splněn.*

(2) Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). *Změna č. 2 ÚP Dolní Věstonice je v souladu s Politikou územního rozvoje, po změnách č. 1-5.*

## II.5. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

Změna územního plánu je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů. V souladu s ustanovením § 43 stavebního zákona stanovuje mimo jiné

- ochranu hodnot území obce,
- upřesňuje koncepci jeho plošného a prostorového uspořádání,

Změna územního plánu dále:

- aktualizuje zastavěné území,
- V podrobnostech území obce rozvíjí a zpřesňuje cíle a úkoly územního plánování.

Změna č. 2 Územního plánu Dolní Věstonice je zpracován a pořízena v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v §§ 18 a 19 stavebního zákona, které se k ÚP vztahují.

Změna č. 2 územního plánu splňuje požadavky na obsah územního plánu a jeho odůvodnění stanovené v § 43 a § 54 stavebního zákona a v příloze č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

V souladu s § 158 stavebního zákona byla změna územního plánu zpracována osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů).

V souladu s § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona je pořizovatelem změny Územního plánu Dolní Věstonice MěÚ Mikulov, Odbor stavební a životního prostředí, vykonávající územně plánovací činnost prostřednictvím úředníků splňujících kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti stanovené v § 24 odst. 3, resp. 4 stavebního zákona.

Při projednávání jednotlivých fází územního plánu bylo postupováno v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy.

Po obsahové stránce je změna územního plánu v souladu s přílohou č. 7 k vyhl.č. 500/2006 Sb., v platném znění.

## II.6. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

### Obrana státu

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

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

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

Na celém území v rozsahu působnosti ORP Mikulov (dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č.183/2006 o územním plánování a stavebním řádu) lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené druhy staveb vždy jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II., a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce VVN a VN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady).

### Civilní ochrana

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



## II.7. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ, INFORMACE O RESPEKTOVÁNÍ STANOVISKA K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽP

Dotčený orgán (OŽP KÚ JMK) neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 2 územního plánu Dolní Věstonice, okr. Břeclav, na životní prostředí ve smyslu zákona č. 100/2001 Sb.

## II.8. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 SZ

Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno. Z tohoto důvodu nebylo vydáno stanovisko podle § 50 odst. 5 SZ.

## II.9. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno. Z tohoto důvodu nebylo vydáno stanovisko podle § 50 odst. 5 SZ.

## II.10. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

### II.10.1. Hlavní cíle změny územního plánu

Hlavní cíle změny územního plánu:

- Vytvořit územně plánovací podmínky pro trvale udržitelný rozvoj rekreace a cestovního ruchu v obci,
- Zabránit zhoršování životního prostředí (zejména podmínek pro trvalé bydlení),
- Zabránit zhoršování dopravní situace v obci,
- Předejít sociálnímu napětí mezi obyvateli navzájem a mezi obyvateli a rekreanty,
- Aktualizovat hranice zastavěného území.

### II.10.2. Analýza situace v obci, podklady použité pro změnu územního plánu

Změna územního plánu se opírá o výsledky „Situační analýzy“, kterou v roce 2021 zpracovala Mendelova univerzita v Brně (Autorský kolektiv: Ing. Simona Miškolci, PhD., Doc. Ing. Jaroslava Rajchlová).

Cílem situační analýzy bylo zhodnocení současného stavu oblasti poskytování krátkodobého ubytování v obci Dolní Věstonice. Na základě výsledků analýzy skutečného stavu zhodnotit stávající stav a doporučit možná opatření pro danou oblast podnikání, a to pro potřeby Změny č. 2 Územního plánu obce Dolní Věstonice.

Ze Situační analýzy cituji:

„Udržitelný rozvoj je chápán jako **udržitelný způsob života hledající rovnováhu mezi třemi základními aspekty našeho života, tj. ekonomikou, sociálními aspekty a životním prostředím** a zároveň uspokojovat potřeby současných návštěvníků/ turistů a hostitelských regionů s ohledem na ochranu a zhodnocení příležitostí pro budoucnost. To vše s ohledem, a to především, na kvalitu života místních obyvatel. Ta má rozměr nejen materiální, ale také společenský, etický, estetický, duchovní, kulturní a další. **Lidé mají přirozené právo na kvalitní život, bez ohledu na rozvoj cestovního ruchu.**

Předkládané zhodnocení situace v oblasti poskytování krátkodobého ubytování v obci Dolní Věstonice zkoumalo, pro hodnocení udržitelného rozvoje v oblasti regionální politiky, územního plánování, bydlení a cestovního ruchu, tyto ukazatele pro oblast krátkodobého ubytování:

- dopravní vybavenost, vyjádřená v účelových jednotkách na obyvatele nebo v plochách komunikací a parkovišť na obyvatele
- počty návštěvníků a turistů v turistické destinaci
- počty ubytovacích zařízení v centrech turistického ruchu
- zjištění vnímání situace z dané oblasti místními obyvateli, jako formu proaktivního přístupu k nalézání nápravných řešení, resp. zamezení vzniku negativních externalit. Reakce veřejnosti je nedílnou součástí rozhodovacího procesu vedoucího ke stanovení podmínek pro vyjádření regulativu ke Změně č. 2 Územního plánu obce Dolní Věstonice.

Jako metody zkoumání byly vybrány metody analýzy, syntézy, indukce a metoda dotazníkového šetření.“

Ze Situační analýzy vyplývá vysoké zatížení obce cestovním ruchem. **Samotná obec má jen 307 osob přihlášených k trvalému pobytu. Ročně se zde ale ubytuje cca 20.000 osob a dalších cca 150.000 osob obcí projde v rámci jednodenní turistiky.**

Důsledkem tohoto stavu je mimořádně vysoká dopravní zátěž v obci v období hlavní turistické sezony, tj červenec - srpen a pak sezony vedlejší, kdy turisté využívají především dobu od čtvrtka večera až neděle, a to v období květen až listopad. Přitom parkovací místa v obci (úhrnem 143 míst, z nichž 58 slouží jako parkovací místa k rodinným domům) naprosto nepostačují. Často tak vznikají situace, kdy vozidla stojí na místech neurčených k parkování, resp. na místech, kde není parkování povoleno, tj. trávníky, silnice, částečně na chodnících. Komunikace jsou pak neprůjezdné, nepřehledné a tím vzniká nebezpečí střetu vozidel s chodci či cyklisty.

Dalším negativním důsledkem jsou zvýšené nároky na opravy a rekonstrukce chodníků a odstavných míst, na které obce každoročně vynakládá stovky tisíc korun.

Z dotazníkového šetření vyplynuly zejména tyto zajímavé skutečnosti:

- cca 80% respondentů tvořily osoby trvale žijící v obci,
- cca 90% respondentů považuje za problematickou situaci s parkováním,
- Celkem 41,2 % dotazových vnímá klienty ubytovacích zařízení negativně, zejména kvůli zvýšenému hluku. Naopak pouze 25 % osob nemá žádnou či žádnou negativní zkušenost s ubytovanými.
- 54,7% respondentů považuje stávající rozsah ubytovacích kapacit v obci za únosný, ale nesouhlasí se zvyšováním. Ovšem 19,7% odpovědí považuje současné ubytovací kapacity za přílišné, nebo v obci vůbec žádné ubytování nechce. Celkem tedy téměř ¾ respondentů nesouhlasí s dalším rozšiřováním ubytování v obci.

#### **Shrnutí dotazníkového šetření (citace ze Situační analýzy):**

„Občané si často stěžují na ruch a hluk z ubytovacích zařízení, nejen v nočních hodinách. Na základě dotazníkového šetření bylo zjištěno, že obyvatelé si již nepřejí nejen nárůst počtu ubytovacích zařízení, ale i kapacity ubytovacích zařízení, jelikož si všímají negativních dopadů na jejich každodenní život, kdy i pomýšlejí na změnu bydliště, jak vyplynulo z jejich písemných odpovědí. Kvalita jejich života je tak narušena.“

#### **Závěry Situační analýzy:**

„... všechny sledované oblasti, počty turistů a počty ubytovacích zařízení - jsou naddimezované. Počet parkovacích míst výrazně nedostačuje turistům, jak projíždějícím, tak ubytovaným. Budování dalších míst je tak neekonomicky účelné, jelikož neslouží trvale žijícím obyvatelům, ale pouze návštěvníkům. Ubytovací kapacita překračuje o 25 % počet trvale žijících osob v obci. Při takovém masivním provozování krátkodobého ubytování dochází k vytvoření jisté míry nevraživosti. Pokud použijeme tzv. Doxeyho iritační index, sestávající z následujících odstínů postojů místních obyvatel: euforie, apatie, znechucení, antagonismus, pak v obci se pohybuje tento v intervalu mezi apatií a znechucením. Tato míra indexu ukazuje sníženou kvalitu života obyvatel v obci. Pokud nebudou přijata opatření vedoucí k řešení situace, pak je velmi pravděpodobné, že interval se bude pohybovat mezi znechucením a antagonismem. Výsledkem pak budou střety mezi místními obyvateli – provozovateli ubytování – turisty.“

„Vedení obce Dolní Věstonice si uvědomuje závažnost stávajícího stavu a nutnost

jeho řešení. Proto bylo navrženo pro změnu č. 2 Územního plánu obce, aby vznikly tzv. klidové zóny, kde již nebudou moci narůstat ubytovací kapacity i zařízení. Pro tyto účely byla navržena ulice Školní, Hlavní, U Hřiště, Pálavská, U Povodí. V ulici V Zahradách je navrženo povolení vzniku ubytování pro max 4 osoby. Ulice Sklepní a Husí Plácek zůstávají beze změny. Pro celé katastrální území obce Dolní Věstonice je pak navrženo parkování pouze na vlastních pozemcích. Ve věci výstavby parkovacích míst je nutné začít vést dialog s představiteli Jihomoravského kraje, s cílem zajistit alespoň částečnou finanční participaci na výdajích na vybudování nových parkovacích míst.“

### II.10.3. Plochy bydlení - přehled a odůvodnění vymezených zastavitelných ploch

Změna č. 2 ÚP Dolní Věstonice nevymezila žádné zastavitelné plochy bydlení.

V rámci změny č. 2 ÚP Dolní Věstonice ale byly vymezeny následující přestavbové plochy bydlení v rodinných domech (jedná se o přeřazení ploch smíšených obytných do ploch bydlení v rodinných domech):


- Na ulici Hlavní
- Na ulici Školní.

Dále o přeřazení plochy bydlení v rodinných domech do plochy bydlení všeobecného (BO) na ulici Sklepní.

Ve všech případech jsou tyto změny odůvodněny snahou o uspokojení potřeb návštěvníků/turistů, ale s ohledem na ochranu kvality bydlení a života místních obyvatel. Podrobně viz předchozí kapitola.

### II.10.4. Plochy smíšené obytné

Ve změně územního plánu byly vymezeny následující plochy smíšené obytné:

	<p>SO6</p> <p>Jedná se o plochu s objektem pošty. Navrhuje se změna využití z plochy občanské vybavenosti na plochu smíšenou obytnou. Důvodem je umožnění variabilnějšího využití této plochy, ale při zohlednění místních podmínek (problém s parkováním) – za tím účelem je u této plochy vyloučeno ubytování. Viz též odůvodnění v kap. II.10.2.</p>
---	---

### II.10.5. Odůvodnění ploch s jiným způsobem využití než je stanoveno vyhl. 501/2006 Sb.

V územním plánu je využita možnost daná ustanovením § 3 odst. 4 vyhl. 501/2006 Sb. členit podrobněji plochy s rozdílným způsobem využití. Plochy s jiným způsobem využití než je stanoveno vyhl. 501/2006 Sb. změna územního plánu nevymezuje.

### II.10.6. Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření

Změna územního plánu nevymezuje veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření ani veřejná prostranství.

### II.10.7. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování podmíněno zpracováním územní studie

Změna č. 2 ÚP Dolní Věstonice nevymezuje žádnou plochu, ve kterých by bylo uloženo

prověření změn jejich využití územní studií jako podmínka pro rozhodování.

#### **II.10.8. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování podmíněno dohodou o parcelaci**

Tato podmínka není v ÚP Dolní Věstonice ani jeho změně stanovena.

#### **II.10.9. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování podmíněno vydáním regulačního plánu**

Změna č. 2 ÚP Dolní Věstonice nevymezuje žádnou plochu, ve kterých by bylo rozhodování podmíněno vydáním regulačního plánu.

#### **II.10.10. Odůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb**

Změna č. 2 ÚP Dolní Věstonice nevymezuje architektonicky a urbanisticky významné stavby..

## II.11. ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Změna č. 2 ÚP Dolní Věstonice nevymezuje plochy územních rezerv.

## II.12. ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Změna č. 2 ÚP Dolní Věstonice se odehrává výhradně v zastavěném území. Nemá proto bezprostřední vliv na krajinný ráz a uspořádání krajiny.

Nicméně vzhledem k charakteru změn, které spočívají ve zpřísnění podmínek pro rekreaci a cestovní ruch ve smyslu dosažení trvale udržitelného rozvoje (cestovního ruchu, bydlení i přírodního prostředí), lze předpokládat zprostředkovaný kladný vliv i na samotnou krajinu.

Změna č. 2 ÚP Dolní Věstonice nemění koncepci lokálního územního systému ekologické stability, vymezenou platným ÚP Dolní Věstonice.

## II.13. ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ DOPRAVY

### II.13.1. Silniční doprava

Změna č. 2 ÚP Dolní Věstonice nebude mít vliv na silniční síť. Obcí prochází tyto silnice:

Číslo silnice	Název silnice
II /420	Nikolčice-Hustopeče-Perná
III/42117	Lednice-Milovice-Dolní Věstonice

Silnice II/420 je dle Generelu krajských silnic JMK tahem oblastního významu a z hlediska dopravního významu plní v průjezdním úseku dle ČSN 736110 funkci sběrné místní komunikace (funkční skupiny B) s částečnou funkcí obslužné místní komunikace pro stávající přilehlé objekty. Přímé napojování jednotlivých objektů na průjezdní úsek silnice II/420 je částečně omezeno (s výjimkou proluk).

Dopravní obsluha jednotlivých objektů v návrhových plochách (plochách přestavby) změny územního plánu přiléhajících k průjezdnímu úseku silnice II/420 bude ponechána podle současného stavu. Tyto objekty jsou a zůstanou odkázány na přímou dopravní obsluhu ze silnice.

Rovněž plochy BR9, BR8 a BO1, umístěné u silnice III/42117, budou nadále odkázány na přímou dopravní obsluhu z průjezdního úseku této silnice.

### II.13.2. Místní a účelové komunikace, doprava v klidu

Nemění se.

### II.13.3. Hromadná doprava

Beze změn.

### II.13.4. Cyklistická a pěší doprava

Beze změn.

## II.14. ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ TECHNICKÉHO VYBAVENÍ

### II.14.1. Zásobování vodou

Změna územního plánu nemění koncepci technické infrastruktury v obci, tj zásobování vodou, odkanalizování, zásobování plynem, zásobování elektrickou energií i přenosu informací.

## II.15. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změna č. 2 ÚP Dolní Věstonice nevymezuje nové zastavitelné plochy.

## II.16. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Změna č. 2 ÚP Dolní Věstonice obsahuje dílčí změny, které mají lokální charakter, bez přesahu do území jiných obcí. Neobsahuje žádné nadmístní záměry, žádné plochy či koridory, které by měly být v územních plánech okolních obcí řešeny koordinovaně.

Změna územního plánu nemá žádné návaznosti a podněty pro územní plány okolních obcí.



## II.17. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ (POKYNŮ PRO ZPRACOVÁNÍ ZMĚNY ÚP)

Změna č. 2 Územního plánu Dolní Věstonice je zpracována na základě schváleného obsahu Změny č. 2 ÚP Dolní Věstonice, který byl schválen usnesením Zastupitelstva obce Dolní Věstonice na 4. zasedání dne 20.9.2021, usnesením pod bodem č. 3). Zastupitelstvo rozhodlo o pořízení změny územního plánu a projednalo a schválilo obsah Změny č. 2 ÚP Dolní Věstonice.

Byly uplatněny tyto požadavky na dílčí změny územního plánu:

Požadovaná změna, zakres změny v mapovém podkladě	Odůvodnění, komentář k provedené změně
<p><b>Změna 2.1</b> Požadovaná změna: Prověření nahrazení ploch SO (smíšených obytných) plochami BR (bydlení v rodinných domech), a to ploch stabilizovaných i zastavitelných</p>	<p>Požadavek byl prověřen a akceptován. Byly vymezeny plochy přestavby BR8, BR9, BR10, BR11, BR12, BR13, plochy bydlení v rodinných domech. Dále byla vymezena plocha přestavby BO1, plocha bydlení všeobecného a plocha SO6, plocha smíšená obytná. Podrobnější informace a odůvodnění jsou uvedeny v kapitole II.10.2. „Analýza situace v obci, podklady použité pro změnu územního plánu“.</p>
<p><b>Změna 2.2</b> Požadovaná změna: Úprava podmínek využití ploch (především ploch BR), s cílem vyloučení či omezení funkce ubytování a hostinské činnosti v obci (obojí důsledně podmínit parkováním na vlastním pozemku)</p>	<p>Požadavek byl prověřen a akceptován. Byly upraveny podmínky využití ploch BR, BD, SO. Dále byly vymezeny podmínky využití ploch BO, plochy bydlení všeobecného. Drobné úpravy byly provedeny i v kapitole I.F. „Stanovení podmínek pro využití ploch“, podkapitole „Podmínky prostorového uspořádání“. Podrobnější informace a odůvodnění jsou uvedeny v kapitole II.10.2. „Analýza situace v obci, podklady použité pro změnu územního plánu“.</p>
<p><b>Změna 2.3</b> Aktualizace zastavěného území v souladu se stavebním zákonem.</p>	<p>Byla provedena aktualizace zastavěného území ve smyslu ustanovení § 58 odst. (3) stavebního zákona, k datu zpracování změny územního plánu.</p>
<p><b>Změna 2.4</b> Úpravy vyplývající ze změn obecně závazných právních předpisů</p>	<p>Drobné úpravy vyplývající ze změn obecně závazných právních předpisů (např. Přílohy č. 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění). Jedná se především o úpravy struktury textové části a úpravy označení (čísel) výkresové části územního plánu.</p>

Vedle výše uvedených změn a úprav byly provedeny drobné úpravy a zpřesnění textové části ÚP, vyplývající z nových metodických podkladů a požadavků a ze změn v území. Jedná se například o:

- úpravu kapitoly I.D. „KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY“, podkapitoly „Doprava“
- úpravu kapitoly I.K. „Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie a stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti“. Vypuštěn byl požadavek na zpracování studie v ploše SO5, neboť tato studie již byla zpracována a schválena k využití.

## II.18. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR

Změna č. 2 ÚP Dolní Věstonice obsahuje dílčí změny, které mají lokální charakter, bez přesahu do území jiných obcí. Neobsahuje žádné nadmístní záměry, které nejsou řešeny v územně plánovací dokumentaci kraje.

## II.19. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL

### II.19.1. Důsledky na zemědělský půdní fond

Změna č. 2 ÚP Dolní Věstonice nevyvolává žádné nároky na zábor ZPF.

### II.19.2. Důsledky na pozemky určené k plnění funkce lesa podle zvláštních předpisů

Návrh změny územního plánu nevyvolává nároky na zábor pozemků určených k plnění funkce lesa.

## II.20. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ

*Bude doplněno po projednání.*

## II.21. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

*Bude doplněno po projednání.*