

Na základě zákona č. 50/1976 Sb., v platném znění, a vyhlášky č. 131/1998 Sb. o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci Okresní úřad v Břeclavi, referát regionálního rozvoje vypracoval ve spolupráci s Obecním úřadem v Přítlukách

**Návrh usnesení o schválení
regulačního plánu rekreační oblasti .**

NOVÉ MLÝNY

Určeno pro jednání Obecního zastupitelstva v Přítlukách

Obsah :

I. Schválení regulačního plánu rekreační oblasti /RO/

II. Vymezení závazných částí regulačního plánu RO Nové Mlýny

III. Výsledky projednání územně plánovací dokumentace

1. - vyhodnocení z projednání návrhu RP RO Nové Mlýny (příloha č. 1)
2. - výsledky prověření ÚP obce pořizovatelem (příloha č. 2)
vyhodnocení námitek vlastníků dotčených pozemků
a staveb a návrh rozhodnutí o námitkách k návrhu
RP RO Nové Mlýny
3. - důvodová zpráva zpracovaná pořizovatelem (příloha č. 3)
a) - charakteristika navrhovaného řešení
b) - údaje, jak byly vyřízeny připomínky a námitky k návrhu
4. - návrh rozhodnutí o podaných námitkách a připomínkách
ze strany veřejnosti (příloha č. 4)

IV. Informace o vyřízení námitek k regulačnímu plánu RO Nové Mlýny

V. Informace o stanovisku nadřízeného orgánu územního plánování

VI. Úkoly v působnosti schvalujícího orgánu

Část I.

Schválení regulačního plánu RO Nové Mlýny

Obecní zastupitelstvo v Přítlukách schvaluje na základě zákona č.50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, vyhlášky č.131/1998 Sb. o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci, a § 84 odst.2 písmene b) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) **regulační plán rekreační oblasti Nové Mlýny** vypracovaný firmou AR projekt s.r.o., Hvězdoslavova 29, 627 00 Brno v září 2000.

Část II.

Vymezení závazných částí regulačního plánu

Obecní zastupitelstvo v Přítlukách schvaluje vyhlášení regulačního plánu RO Nové Mlýny obecně závazným právním předpisem o závazných částech regulačního RO Nové Mlýny /příloha č.6/.

Část III.

Výsledky projednání územně plánovací dokumentace

Výsledky projednání územně plánovací dokumentace se skládají z:

1. vyhodnocení z projednání návrhu RP RO Nové Mlýny (příloha č.1)
2. výsledku prověření RPRO pořizovatelem a souladu (příloha č. 2)
s ÚPD vyššího stupně
3. samostatnou přílohu návrhu usnesení o schválení regulačního
plánu RO Nové Mlýny tvoří důvodová zpráva zpracovaná
pořizovatelem ÚPD, Okresním úřadem Břeclav, referátem RR (příloha č. 3)
4. vyhodnocení námitek vlastníků dotčených pozemků a staveb a návrh
rozhodnutí o námitkách k návrhu regulačního plánu (příloha č. 4)
a tvoří samostatné přílohy, zpracované pořizovatelem územně plánovací dokumentace,
Okresním úřadem v Břeclavi, referátem regionálního rozvoje.

Regulační plán RO Nové Mlýny je zpracován ve třech vyhotoveních a je uložen na:

Obci Přítluky,

Stavebním úřadu v Podivíně

Okresním úřadu v Břeclavi.

Část IV.

Informace o vyřízení námitek k RP RO Nové Mlýny

Obecní zastupitelstvo v Přítlukách bere na vědomí vyřízení námitek zpracovaných ve "Vyhodnocení z projednání regulačního plánu RO Nové Mlýny (příloha č. 1) pořizovatelem územního plánu, Okresním úřadem v Břeclavi, referátem regionálního rozvoje, které je samostatnou přílohou.

Část V.

Informace o stanovisku nadřízeného orgánu územního plánování

Obecní zastupitelstvo v Přítlukách bere na vědomí s kladné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování Krajského úřadu, odboru územního plánování a stavebního řádu, k RP RO Nové Mlýny. (příloha č. 5)

Část VI.

Úkoly v působnosti schvalujícího orgánu

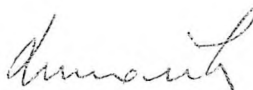
Obecní zastupitelstvo v Přítlukách vydává a schvaluje závaznou vyhlášku o závazných částech návrhu RP RO Nové Mlýny podle § 84 odst. 2 písm. b) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení).

Obecní zastupitelstvo v Přítlukách ukládá starostovi zabezpečit při činnosti OÚ respektování schváleného regulačního plánu RO Nové Mlýny.

razítko:

datum: 3. 10. 2002

podpis:



jméno: Jan
příjmení: Buchta
funkce: starosta obce Přítluky

Jan
Minařík
člen zastupitelstva obce Přítluky

- Přílohy: č. 1 - vyhodnocení z projednání návrhu regulačního plánu RO Nové Mlýny
č. 2 - výsledky prověření regulačního plánu pořizovatelem a soulad s ÚPD vyššího stupně
č. 3 - důvodová zpráva zpracovaná pořizovatelem
č. 4 - vyhodnocení námitek vlastníků dotčených pozemků a staveb a návrh rozhodnutí o námitkách k návrhu regulačního plánu RO Nové Mlýny
č. 5 - stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování MMR ČR

Okresní úřad v Břeclavi

Referát regionálního rozvoje
T.G.Masaryka 3, 690 15 Břeclav
tel.: 0627 / 311 365

Vyhodnocení z projednání návrhu regulačního plánu rekreační oblasti Nové Mlýny

Návrh regulačního plánu RO Nové Mlýny byl ve smyslu § 22 zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, předán dne 16.9.1998 Obecnímu úřadu v Přítlukách k vystavení za účelem veřejného nahlédnutí ve dnech 29.9.1998 – 30.10.1998. Občané byli o vystavení regulačního plánu informováni. Veřejné zasedání zastupitelstva obce Přítluky proběhlo za účasti zpracovatele a občanů. Zastupitelstvo obce Přítluky projednalo návrh regulačního plánu RO Nové Mlýny dne 2.11.1998. Projednání návrhu regulačního plánu RO Nové Mlýny s orgány státní správy proběhlo dne 9.11.1998 na Okresním úřadě v Břeclavi. Projednání se zúčastnili zástupci orgánů státní správy dle prezenční listiny, uložené u pořizovatele. K návrhu regulačního plánu se písemně kladně vyjádřily orgány níže uvedené. Připomínky k návrhu RP RO byly zpracovatelem vyřešeny a jsou rovněž uvedeny v příloze č. 1.

Na základě stanoviska zastupitelstva obce Přítluky ze dne 24.2.2000, které bylo doplněno a upřesněno 31.8.2000, ve kterých byly vzneseny připomínky a nové požadavky na řešení, došlo k přepracování návrhu regulačního plánu rekreační oblasti Nové Mlýny. Tento pak byl opětovně projednán dle § 22 stavebního zákona, v platném znění. Zároveň byly i aktualizovány seznamy vlastníků dotčených pozemků a staveb, kteří byli v novém projednání čistopisu návrhu RP RO Nové Mlýny obesláni doporučeným dopisem. **Čistopis návrhu RP RO Nové Mlýny** byl vystaven k veřejnému nahlédnutí ve dnech 17.9.2001 – 17.10.2001. Dotčené orgány státní správy i vlastníci dotčených pozemků a staveb i veřejnost byli o vystavení čistopisu informováni veřejnou vyhláškou, ve které byly konkretizovány jednotlivé změny, provedené oproti původnímu návrhu. Po uplynutí zákonné lhůty pro vyjádření byly dotčené orgány státní správy požádány doporučeným dopisem ze dne 8.11.2001 o dodatečné stanovisko k návrhu čistopisu RP RO Nové Mlýny. S dotčenými orgány, které vznesly připomínku, byl čistopis RP dohodnut.

K návrhu regulačního plánu se písemně kladně vyjádřili:

Okresní úřad Břeclav, referát sociálních věcí
TELECOM Brno
České dráhy, stavební správa Olomouc
TRANSGAS, a.s. Dolní Dunajovice
Okresní úřad Břeclav, referát živnostenský
TRANSGAS Praha
Obvodní báňský úřad Brno

Jihomoravská energetika Brno
Česká inspekce životního prostředí Brno
České radiokomunikace Praha
Okresní úřad Břeclav, referát zdravotnictví
Okresní úřad Břeclav, obrana a ochrana
Okresní úřad Břeclav, referát pozemkového úřadu
Rybníkářství Pohořelice ,a.s.
Povodí Moravy Brno
Povodí Moravy, závod Dyje
Ministerstvo zemědělství ČR, územní pracoviště Břeclav
Vojenská ubytovací a stavební správa Brno
Státní plavební správa Přerov
Okresní úřad Břeclav, okresní hygienik
Pozemkový fond ČR, územní pracoviště Břeclav
Státní meliorační správa Břeclav
Jihomoravská plynárenská Hodonín
Okresní úřad Břeclav, RRR, oddělení RR a CR
Správa CHKO Pálava, Mikulov
Okresní úřad Břeclav, okresní požární rada
Okresní úřad Břeclav, RRR, oddělení kultury
TRANSGAS Brno
Okresní úřad Břeclav, RŽP
Lesy ČR, Židlochovice
Český geologický ústav Praha
Katastrální úřad Břeclav
Archeologický ústav AV ČR v Brně
ŘSD Brno
Moravské naftové doly, a.s. Hodonín
Obecní úřad Klentnice
Městský úřad Podivín
Obecní úřad v Horních Věstonicích

Připomínky vznesené k návrhu regulačního plánu :

Ministerstvo životního prostředí, územní odbor pro brněnskou oblast, Brno

Z hlediska výhradních ložisek nerostů, ve smyslu ustanovení § 15 odst.1 zákona č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) ve znění pozdějších předpisů a § 13 odst. 2 zák.č.62/1988 Sb., o geologických pracích ve znění pozdějších předpisů, dle mapy ložiskové ochrany 1 : 50 000, list 34-12 Pohořelice, 34-21 Hustopeče a 34-23 Břeclav Vám sdělujeme, že severně od Nových Mlýnů je vyhodnoceno výhradní ložisko zemního hořlavého plynu NOVÉ MLÝNY – ev.č.lož. B3 223 400 – které je v evidenci a ochraně organizace Moravské naftové doly, a.s. Hodonín. Chráněné ložiskové území (CHLÚ) dosud nebylo stanoveno. Pro úplnost uvádíme, že zásoby výhradního ložiska vápenců a ostatních byly odepsány vynětím z evidence rozhodnutím Ministerstva průmyslu a obchodu – odborem 6130 – surovinové politiky č.j. 5037/98/6130 z 11.2.1998. Pokud nebudou dotčeny zájmy ochrany uvedeného výhradního ložiska, nemá ÚOBR MŽP z hlediska ochrany výhradních ložisek nerostů k obsahu a rozsahu RP připomínek nebo námitek.

Na základě jednání zpracovatele a MŽP Brno ze dne 11.6.1999 a následného vyjádření MND,a.s. Hodonín (pod č.j. 726-140/99 ze dne 18.6.1999 je evidentní, že výše uváděné výhradní ložisko zemního hořlavého plynu se nachází zcela mimo území řešené regulačním plánem.

Okresní úřad Břeclav, RŽP, orgán LPF

V návrhu na k.ú. Nové Mlýny s doporučujeme s ohledem na zúžení biokoridoru vedením VN spojit obě části E (biokoridoru) úhlopříčkou na úkor plochy sadu.

Doporučení nebylo akceptováno. Součástí biokoridoru budou vedle lesů i keřové porosty a zatravněné plochy, které mohou být pod elektrickým vedením. Toto řešení bylo odsouhlaseno MŽP ČR, Brno.

Ministerstvo životního prostředí, Brno

V předloženém řešení kopíruje nadregionální biokoridor K 158/TD elektrické vedení vysokého napětí. Vzhledem k tomu, že se jedná o NR biokoridor lesního charakteru (teplomilná doubrava), bude nutno zachovat nezalesněné pásmo tohoto vedení VN. Doporučujeme, aby bylo uvažováno s touto skutečností a dodrženy alespoň minimální parametry pokud se týká šířky NR biokoridoru.

Minimální šíře nadregionálního biokoridoru byla dodržena i v následujícím čistopisu návrhu RP RO Nové Mlýny. Doporučení bylo akceptováno.

Okresní úřad Břeclav, RŽP – vodohospodářský orgán

Požadujeme doplnit:

- 1) u objektu dešťová kanalizace – dešťové vody z parkovacích ploch budou svedeny ny odlučovače ropných látek.
- 2) Severní část rekreační zóny je možno odkanalizovat na ČOV Šakvice pouze v případě, že bude vysloven souhlas provozovatele ČOV Šakvice a bude provedena intenzifikace ČOV Šakvice.

Požadavek ad1) zpracován do textové části. Požadavek ad2) je v souladu s řešením RP RO Šakvice a byl s obcí Šakvice projednán.

Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s.

K návrhu lokality k zástavbě pro rekreační zónu není ze strany Vak Břeclav k tomuto záměru připomínek. V zájmové lokalitě se nenachází žádné zařízení v majetku VaK Břeclav a.s.

Územní plán RZ uvažuje s etapovou zástavbou. V rámci I.etapy, v níž je uvažováno vybudovat RD, rek.byty, apartmány a motorest, je vyčíslena celková potřeba vody v množství 73,26 m³/den tj. 0.85 l/s. I když potřeba vody pro RZ byla v předloženém ÚPRZ určena v blízkých hodnotách vyhlášky č. 9/73, jeví se nám jako nadhodnocená. Předpokládáme, že I. etapu výstavby RZ by bylo možno zásobovat ze stávající sítě napojením na veř.vodovod DN 100 mm potrubím DN 200 mm se jeví jako nelogické. Rovněž není jasné jestli zásobování celé RZ po dokončení bude pod hladinami 2 VDJ (stávající Zaječí a nově navrhovaný Nové Mlýny).

Předpokladem realizace dalších etap výstavby a dalších navýšení odběrů vody z JÚ je vyhodnocení a ověření možností rozšíření prameniště (předpokládáme, že se jedná o JÚ Zaječí) na základě HG průzkumů a čerpacích pokusů, které ověří vydatnost prameniště a vyloučí případné negativní ovlivnění stávajících odběrů. Na základě těchto skutečností je nutno dále posoudit stávající síť, kterou je uvažováno používat pro RZ včetně úpravny vody, která je již za současného stavu vytížena a navrhnout konkrétní opatření. U nově navrhovaných objektů výtlak, VDJ, zásobovací řad DN 250,200 mm které se nám jeví jako předdimenzované postrádáme výpočty, na základě kterých byla dimenze potrubí navržena. Bude nutné se touto

problematikou blíže zabývat. Vzhledem k tomu, že areál bude zřejmě využíván sezónně (částečně celou sezónu), bude nutno stanovit způsob provozování vodovodní sítě, stav mimo sezónu (plná síť bez odběru), hygienické zabezpečení, znovu uvedení do provozu (poplach, dezinfekce, zvýšené náklady na provoz).

Odkanalizování části rekreační zóny je řešeno nově navrhovanou ČOV u obce Nové Mlýny. Upozorňujeme, že není navrženo vyústění (nutno brát v potaz hranice ochranných pásem vodního zdroje). Při návrhu ČOV je nutno zvážit sezónní a mimosezónní provoz. K odvedení splaškových vod systémem přečerpávání (které není v ÚPRZ řešeno) na stávající ČOV Šakvice je nutno její posouzení, zda pro navržené řešení vyhoví a souhlas majitele tj. Obce Šakvice.

Vypouštění vyčištěné odpadní vody z ČOV musí být v souladu s nař.vlády č. 171/92.

Uvedené technické záležitosti vodovodní sítě bude řešit podrobnější PD k jednotlivým investičním záměrům. Dimenze vodovodních řadů uváděné v RP RO jsou orientační a budou upřesněny v projektu stavby.

Okresní úřad Břeclav, RŽP – orgán ZPF

Po prostudování předložené územně plánovací dokumentace RŽP Okresního úřadu v Břeclavi, jako věcně a místně příslušný orgán ochrany ZPF dle ust. § 15 písm.d/ zákona uděluje souhlas dle §5, odst.2 zákona k předloženému ÚP RZ obce Nové Mlýny, zpracovaný AR projekt, s.r.o., Hviezdoslavova 29, Brno.

Souhlas se uděluje pro následující lokality:

B1	-pro trvalé bydlení RD	o výměře	8450 m ²
B2	-pro trvalé bydlení RD	o vým.	4800 m ²
B5	-pro trvalé bydlení RD	o vým.	6600 m ²
H1	-hotel	o vým.	2450 m ²
O1	-občanská vybavenost	o vým.	1620 m ²
D1	-uliční prostor	o vým.	5950 m ²
D2	-záchytná parkoviště	o vým.	5650 m ²
D3	-uliční prostor	o vým.	1300 m ²
D4	-uliční prostor	o vým.	1450 m ²
D5	-uliční prostor	o vým.	4400 m ²
D7	-sběrná komunikace	o vým.	8000 m ²
R1	-restaurace		2450 m ²
R2	-restaurace		1500 m ²
R3	-motorest		2250 m ²
J1	-sanatorium		5700 m ²
S1	-sportovní areál		5400 m ²
A1	-apartmány		2500 m ²
A2	-apartmány		3800 m ²
A3	-apartmány		4050 m ²
A4	-apartmány		8350 m ²
A5	-apartmány		3400 m ²
Z1	-parky, veřejná zeleň		3950 m ²
Z2	-parky, veřejná zeleň		6300 m ²
Z3	-parky, veřejná zeleň		1500 m ²
Z4	-parky, veřejná zeleň		1950 m ²
Z5	-parky, veřejná zeleň		5500 m ²
Z6	-parky, veřejná zeleň		950 m ²
T1	-tržnice		270 m ²

Zábory zemědělské půdy celkem : 11,0490 ha

Akceptováno. Vyjádření zůstává platné i pro čistopis RP RO Nové Mlýny.

Obec Přítluky ze dne 28.2.2000

Při projednávání předloženého ÚPNRZ Nové Mlýny, nové zastupitelstvo obce Přítluky 24.2.2000 vyslovalo obavy k záměru bytové výstavby v severní části zájmového území u hranice k.ú. Šakvice. Tyto obavy nového zastupitelstva jsou obdobné jako u předcházejícího zastupitelstva jak je navrhovaná, nebude pro stavebníky zajímavá z důvodu vzdálenosti od obce, žádná infrastruktura, spojení atd. Jsme toho názoru, že i za předpokladu rychlého rozvoje rekreace v této oblasti nelze dle současné situace s uvedeným záměrem počítat dříve než v letech 2010 – 2020. Do této doby je bytová výstavba zajišťována přímo v intravilánu obce (viz schválený územní plán Nových Mlýnů) a je možnost řešení bytové výstavby v jižní části zájmového území, tak jak je navrhováno ÚPNRZ. Z důvodu, že nebude v dohledné době zájem o bytovou výstavbu v severní části zájmového území (29 domků) a hrozí zablokování či omezení činnosti UNlcampu s.r.o., který zabezpečuje sezónní rekreaci v této části území, navrhuje se pozemek obce i nadále využívat k sezónní rekreaci na vyšší úrovni a plánovat vybudování rekreačních objektů s výhledem na celoroční provoz bez tak rozsáhlé bytové výstavby. Při řešení tohoto problému tímto způsobem je předpoklad, že současná organizace UNlcamp, případně jiná, bude urychleně řešit problémy týkající se rozvoje rekreace na tomto atraktivním místě. Z těchto důvodů Vás obec Přítluky žádá, aby jste návrh vzali v úvahu jak z hlediska vlastníka pozemku, tak samosprávy, která chce urychlit rozvoj rekreace v této oblasti.

Obec Přítluky ze dne 31.8.2000

Obec Přítluky na základě Vašeho ústního požadavku z 23.8.2000 Vám znovu zasílá stanovisko zastupitelstva obce Nové Mlýny z 24.2.2000, které bylo doplněno – upřesněno 31.8.2000.

1. Přípomínky zaslané 28.2.2000 se nemění.
2. Na jednání 31.8.2000 bylo konstatováno, aby se připomnělo na základě zkušeností ještě:
 - a/ rozšíření pláže v prostoru zátoky minimálně na dvojnásobek navrhované plochy
 - b/ na základě zkušeností, že v období rekreace (červen – srpen) výskyt řas a sinic v Dolní novomlýnské nádrži neumožňuje koupání v nádrži a výhled vyřešení tohoto problému je v nedohlednu, doporučuje se v zátocě, nebo v blízkosti plánovat vybudování koupaliště s kapacitou 300 – 500 osob, které by umožňovalo rekreantům koupání. Tím by se zatraktivnil pobyt rekreantů a napomohlo by to rozvoji rekreace v této oblasti. Tento požadavek by měl být prvořadý.
 - c/ projekt by měl doporučovat urychleně opravu vozovky podél nádrže, neboť oddalování oprav znemožní v brzké době přístup k nádrži

Obec Přítluky, výpis ze zápisu jednání zastupitelstva obce Přítluky z 16.11.2000:

Z bodu programu.(různé, odst.1) Konečné schválení územního plánu rekreační zóny Nové Mlýny. V uvedeném odstavci se uvádí, že návrh plánu rekreační zóny Nové Mlýny projednalo s připomínkami jak předcházející, tak současné zastupitelstvo obce. Z pracovního výboru z 13.9.2000 k dané věci vyplynulo stanovisko zhotovitele projektu a zástupce RRR OkÚ k připomínkám zastupitelstva a žádost o konečné stanovisko k vypracovanému projektu. K dané věci zastupitelstvo schválilo všemi hlasy přítomných, že předložený návrh územního plánu rekreační zóny Nové Mlýny schvaluje včetně projednaných připomínek z pracovního výboru 13.9.2000 a to :

1. Rozšíření pláže v prostoru zátoky.
2. Vybudování koupaliště v prostoru zátoky na p.č.164 nebo 165 s aquaparkem dle rozhodnutí odborníků.

3. Vyloučení vybudování trvalého bydlení v západní části řešeného území, požadujeme využívat pozemek obce i nadále k sezónní rekreaci a plánovat budování rekreačních objektů s výhledem na celoroční provoz bez bytové výstavby – apartmány.
4. Navrhovaný jachting klub kombinovat s běžnou rekreací.
5. Připomínka ing. Kropáče byla vyřešena a proto k ní není připomínka.
6. S připomínkami Ant. Záklasníka se souhlasí a lze je brát v úvahu, ale s návrhem umístění repliky pravěké vesnice projektantem se souhlasí.

Veškeré připomínky obce byly zapracovány do čistopisu RP RO.

Požadavek na opravu vozovky podél nádrže není možné uplatňovat prostřednictvím RP. Řešení námitek vlastníků dotčených pozemků je v příloze č.4.

K čistopisu návrhu se písemně vyjádřili:

Státní památkový ústav v Brně

Uvedené změny se nedotýkají chráněných nemovitých památek obce a na předmětné území se nevztahuje žádný typ plošné památkové ochrany. Z tohoto důvodu neuplatňujeme z hlediska zájmů státní památkové péče žádné připomínky. Je však nutné zdůraznit, že při jakýchkoliv zásazích do terénu je třeba respektovat, že se jedná o území s archeologickými nálezy ve smyslu § 22 odst. 2 zák.č. 20/1978 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Proto má stavebník vždy povinnost oznámit svůj záměr v dostatečném časovém předstihu Archeologickému ústavu AV ČR v Brně a dále umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu některé z oprávněných organizací.

Vzato na vědomí.

Okresní úřad Břeclav, referát okresního pozemkového úřadu

Z hlediska pozemkových úprav nemá připomínky k návrhu čistopisu regulačního plánu RO Nové Mlýny. Uvedenou akcí zájmy okresního pozemkového úřadu nejsou dotčeny. Schválené územní plány, včetně schválených změn, jsou vždy závazným podkladem pro zpracování pozemkových úprav podle zákona č. 284/1991 Sb., v platném znění – zákon o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech.

Vzato na vědomí.

Okresní úřad Břeclav, referát životního prostředí

Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny sděluje následující :

Při vyhotovení návrhu regulačního plánu je nutno respektovat Generel územního systému ekologické stability (VH – atelier, spol. s r.o., 1995) a Územně technický podklad nadregionálních a regionálních ÚSES (Společnost pro životní prostředí, s.r.o., 1996). Dle těchto podkladů má územím procházet nadregionální biokoridor K –158 – teplomilný doubravní. Tento biokoridor je v návrhu čistopisu RP navržen podél východní části zájmového území. V jižní části je k tomuto biokoridoru přičleněno lokální biocentrum. Podle § 76 odst.2 písm.c) zákona hodnotí a vymezuje místní systém ekologické stability pověřené obecní úřady. Podle § 79 odst. 23, písm. a) zákon provádí vymezení a hodnocení nadregionálního systému ekologické stability ministerstvo životního prostředí. Z výše uvedeného vyplývá, že v závislosti na tom, zda se ve výše uvedené lokalitě nachází místní, regionální nebo nadregionální ÚSES, je příslušným orgánem ochrany přírody, kompetentním k vyjádření, pověřený obecní úřad, okresní úřad nebo ministerstvo životního prostředí.

Dále upozorňujeme na následující nesrovnalosti v mapových podkladech a textech návrhu čistopisu RP:

- 1) Na výkrese Veřejně prospěšné stavby (č.v.6) je výše uvedený nadregionální biokoridor chybně označen jako lokální, stejně je označen na mapce v měřítku 1 : 4500. Na výkrese Komplexní urbanistický návrh (č.v.1) je tentýž biokoridor označen správně – jako nadregionální.
- 2) Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny používá pojmy místní, regionální a nadregionální SES. Proto by podle našeho názoru bylo vhodné, používat pro označení místního systému ekologické stability název místní a ne lokální, jak je uváděno ve výkresech a v textu návrhu čistopisu RP.
- 3) V kapitole 5.3 Ekologie krajiny je u prostorových parametrů nadregionálního biokoridoru uvedeno „min. šířka 50 m, lokálně kolem rekreačních zón nevyhnutelné zúžení max. na 15 m.“ S návrhem zúžení nadregionálního biokoridoru (jeho „vymezení“) na šířku 15 metrů musí souhlasit příslušný orgán ochrany přírody, což je v případě nadregionálního SES Ministerstvo životního prostředí ČR. Proto navrhuje zmínku o nevyhnutelném zúžení kolem rekreačních zón na 15 m. z textu vypustit.

Další připomínky k „Návrhu čistopisu regulačního plánu rekreační oblasti Nové Mlýny“ nemáme.

Akceptováno, opravena mapová i textová část.

Okresní úřad Břeclav, referát regionálního rozvoje, oddělení kultury

RRR OkÚ Břeclav příslušný k výkonu státní správy v oblasti památkové péče Vám oznamuje, že návrh čistopisu RP RO Nové Mlýny je v souladu se zák. č.20/1987 Sb., o státní památkové péči a proto nemáme k dokumentaci žádné zásadní připomínky. Je však třeba respektovat nemovité kulturní památky nacházející se v k.ú. Nové Mlýny. Dále upozorňujeme, že se jedná o oblast archeologického zájmu, proto před zahájením zemních prací bude tento záměr oznámen v časovém předstihu Archeologickému ústavu AV ČR Brno a bude umožněno jemu nebo jiné oprávněné organizaci případné provedení záchranného archeologického výzkumu (viz § 22, odst.2 zák.č.20/1987 sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů).

Vzato na vědomí.

Moravské naftové doly, a.s., Hodonín

V platnosti zůstává naše vyjádření č.j. 726-140/99 ze dne 18.6.1999 pro AR projekt Brno.

Vzato na vědomí.

České dráhy, s.o., divize dopravní cest, o.z., stavební správa v Olomouci

Řešené katastrální území leží mimo oblast našich současných i výhledových zájmů a proto k řešené problematice nemáme žádných připomínek.

Vzato na vědomí.

České radiokomunikace, a.s. Praha

K návrhu čistopisu regulačního plánu výše uvedené oblasti nemáme připomínky.

Vzato na vědomí.

Okresní úřad Břeclav, referát regionálního rozvoje, odd.reg. rozvoje a cestovního ruchu

Ve věci projednávání návrhu čistopisu RP RO Nové Mlýny oddělení regionálního rozvoje a cestovního ruchu referátu RR nemá připomínek k předkládanému návrhu.

Vzato na vědomí.

Ministerstvo zemědělství ČR, zemědělská agentura Břeclav

Nemá připomínek k návrhu čistopisu RP RO Nové Mlýny a dává tímto kladné stanovisko k projednávanému návrhu. V řešeném území nejsou dotčeny naše zájmy ani majetková držba.
Vzato na vědomí.

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, územní odbor Břeclav

K návrhu čistopisu RP RO Nové Mlýny nemáme zásadních připomínek.

V případě plánování rekonstrukce nebo výstavby nových vodovodních řadů požadujeme počítat s instalací požárních hydrantů a to v maximálních vzdálenostech dle ČSN 73 0873. Vzhledem k neustále se opakujícím závadám, zjištěným při provádění provozních kontrol správci vodovodních sítí (ztráty orientačních sloupků, poškozování tabulek a zasypávání podzemních hydrantů při terénních a stavebních úpravách) doporučujeme navrhnout instalaci nadzemních požárních hydrantů s přihlédnutím k čl. 4.3. ČSN 73 0873.

Vzato na vědomí.

Správa CHKO Pálava, Mikulov

Se zpracovaným čistopisem RP se pracovníci Správy CHKO Pálava seznámili na Obecním úřadě Přítluky. Návrh čistopisu RP RO Nové Mlýny řeší území pod silnicí Milovice – Nové Mlýny-Zaječí ve směru na Šakvice. Je řešen prostor od asfaltové komunikace do současného rekreačního areálu podél břehu dolní nádrže až po hranice s katastrálním územím Šakvice. Předložený návrh řeší území, které není podle ustanovení § 25 zák.č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, definováno jako chráněná krajinná oblast. Ani navržená výstavba čistíren odpadních vod mimo rekreační areál nezasahuje do území Správy CHKO Pálava.

Vzato na vědomí.

Okresní úřad Břeclav, okresní hygienik

S předloženým návrhem čistopisu RP RO Nové Mlýny lze souhlasit

Upozorňuji: v textové části na str. 6 odkaz na podkladový materiál – „Manipulační řád soustavy VD Nové mlýny“ z roku 1995 – byl přepracován (schválen rozhodnutím OkÚ RŽP v Břeclavi.

Vzato na vědomí.

Vojenská ubytovací a stavební správa Brno

Po vyhodnocení předložených dokladů u VUSS Brno není z hlediska vojenské správy připomínek k návrhu čistopisu RP RO Nové Mlýny.

Vzato na vědomí.

Povodí Moravy, s.p., závod Dyje, provoz Dolní Věstonice

Po prostudování čistopisu návrhu RP RO Nové Mlýny Vám sdělujeme, že k návrhu územně plánovací dokumentace nemáme z hlediska přímého správce vodního díla Nové Mlýny a v toku Dyje připomínky.

Změna oproti původnímu návrhu projednávaného dne 2.11.1998 spočívá v rozšíření pláže, přemístění aquaparku a ve změně plochy pro trvalé bydlení na plochu pro apartmány. Toto naše stanovisko je po vzájemné dohodě a platí jako společné stanovisko Povodí Moravy, s.p. provoz Břeclav a provoz D. Věstonice.

Vzato na vědomí.

Povodí Moravy, s.p., Brno

Z hlediska směrného vodohospodářského plánu k předmětnému materiálu sdělujeme :

1. V plném rozsahu je třeba respektovat vyjádření přímého správce vodního díla Nové Mlýny - Povodí Moravy, s. p. závod Dyje, provoz Dolní Věstonice, vedoucí provozu Ing. Ovesný, které bylo vydáno dne 27.9.2001 a doručeno přímo na adresu žadatele.
2. Při realizaci parkoviště pro rekreanty je třeba na dešťové kanalizaci osadit odlučovače ropných látek
3. Případné zaústění dešťové kanalizace do novomlýnské nádrže je třeba projednat s přímým správcem tohoto vodního díla(viz výše).
4. Upozorňujeme, že vsakem (jedna z uvažovaných alternativ likvidace dešťových vod) mohou být likvidovány pouze neznečištěné dešťové odpadní vody.

Bod 2) řešen v textové části, ostatní vzato na vědomí.

Ředitelství silnic a dálnic ČR, pracoviště Brno

V návrhu RP jsou respektovány naše požadavky a připomínky, vyjádřené naším dopisem č.j. 8353-ŘSBR-96 ze dne 26.1.1996. Dopravní řešení v zásadě respektuje stáv. Uspořádání silniční a komunikační sítě v k.ú. obce vč. Jejich dílčích úprav (je řešena územní rezerva pro výhl. Trasu nové silnice III.tř. Nové Mlýny – Šakvice). Úpravy, které budou prováděny ve stáv. Trasách projednejte současně i se zástupci referátu dopravy OkÚ a zástupci obce. Správné označení silnice je III/42125 Nové Mlýny – průjezdná. Současně žádáme o doplnění řádného označení celé silniční sítě v grafické části návrhu RP. Žádáme o doplnění funkčních tříd průjezdných úseků silnic (B2) v zastavitelném území obce dle zásad ČSN 736110 „Projektování místních komunikací“ v grafické části. Hygienická hluková pásma nutno projednat i se zástupci hygienika. Návrh účelové hosp. dopravy nutno projednat se zástupci provozovatelů této dopravy a obce . S výsledkem připomínkového řízení nás seznamte.

Bylo dopracováno označení silniční sítě a funkčních tříd v grafické části.

Jihomoravská energetika, a.s., Brno

K předloženému návrhu čistopisu regulačního plánu nemáme zásadních připomínek.

Vzato na vědomí.

Český geologický ústav Praha

ČGÚ tímto dopisem sděluje, že na základě prostudování změn původního návrhu RP RO Nové Mlýny nemá věcných námitek k navrhovaným změnám. Celkově Návrh čistopisu regulačního plánu RO Nové Mlýny nevchází do střetů zájmů s problematikou nerostných surovin a hydrogeologie. Při realizaci změn je však nutno v daných lokalitách dbát na ochranu horninového prostředí jakož i podzemních a povrchových vod před kontaminací.

Vzato na vědomí.

Rybníkářství Pohořelice, a.s. Pohořelice

K předloženému návrhu čistopisu RP RO Nové Mlýny nemáme žádné připomínky. V uvedené oblasti nemáme žádné pozemky ani zde nehodláme rozvíjet naše aktivity.

Vzato na vědomí.

Okresní úřad Břeclav, referát dopravy a SH

Dopravní řešení respektuje stávající a výhledové uspořádání silniční sítě. Regulační plán řeší územní rezervu pro výhledovou trasu silnice Nové Mlýny – Šakvice. Úpravy stávajících tras se předpokládají bez podstatných směrových a šířkových změn.

Referát dopravy a silničního hospodářství OkÚ Břeclav nemá k RP RO Nové Mlýny připomínek.

Vzato na vědomí.

Jihomoravská plynárenská, a.s. Hodonín

K projednávanému návrhu čistopisu RP RO Nové Mlýny nemáme připomínky. V současné době nemáme v k.ú. obce žádné zařízení. Není zpracován generel gazifikace.

Vzato na vědomí.

Centrum dopravního výzkumu, Brno

Návrh RP RO Nové Mlýny se dotýká zájmů silniční dopravy. Požadujeme respektovat vyjádření ŘSD ČR, závodu Brno (zn. 11124/01-252) ze dne 31.10.2001. Zájmy letecké, železniční a vodní dopravy nejsou návrhem RP dotčeny.

Vzato na vědomí.

Okresní úřad Břeclav, referát životního prostředí

Z hlediska zák.č.125/97 Sb., o odpadech – není námitek, s nabytím účinnosti nového zákona o odpadech č. 185/2001 Sb., - od 1.1.2002, je nutné respektovat podmínky pro nakládání s odpady, jejich využívání nebo odstraňování v dotčeném území, vyplývající z tohoto právního předpisu. Z hlediska zák.č.389/91 Sb., o státní správě ochrany ovzduší, ve znění pozd. Platných předpisů – není námitek. Z hlediska státní správy geologie a ochrany horninového prostředí dle zák.č.44/88 Sb., horního zákona, ve znění pozdějších změn a doplňků a souvisejících předpisů – rovněž není námitek.

Z hlediska uvedených právních předpisů nejsou kladeny zvláštní požadavky na zpracování regulačního plánu RO Nové Mlýny.

Vzato na vědomí.

Archeologický ústav Akademie věd České republiky v Brně

K projednávanému RP RO Nové Mlýny nemáme připomínky.

Vzato na vědomí.

OkÚ Břeclav, RŽP orgán ochrany ZPF

Posoudil zpracovanou PD – její zemědělskou přílohu a jako orgán státní správy ve smyslu ust. §8 odst.1 zák.č. 147/2000 Sb., o okresních úřadech, věcně a místně příslušný dle ust. § 15 písm.d) zákona uděluje souhlas k lokalitě :

L1 – lesopark – p.č.183/1, pozemky mimo SZÚ obce, tř.ochrany IV, o vým. 5600 m²

Pokud se týká ostatních lokalit zůstává v platnosti souhlas č.j. 3408/98-201/2-Pa ze dne 26.11.1998. Výměra navrhovaných záborů ÚPD zůstává nezměněna a činí 11,6240 ha. Změny účelu využití lokalit, jak jsou uvedeny v předloženém čistopise z července 2001, bere orgán ochrany ZPF na vědomí.

Akceptováno.

Česká inspekce životního prostředí, Brno

V zásadním ohledu se odvoláváme na svoje připomínky k urbanistické studii rekreační zóny Nové Mlýny, ze které vyplynuly návrhy na opatření v územním plánu zóny. Naše připomínky se týkaly druhového složení dřevin při výsadbě veřejné zeleně, kdy jsme požadovali vyloučení geograficky nepůvodních druhů. V tomto směru je návrh na výsadbu veřejné zeleně i ostatních zelených ploch, jako např. nadregionální biokoridor či návrh dřevin pro soliterní a skupinové výsadby v rekreačních areálech z našeho hlediska bez připomínek.

V souvislosti s navrhovanými rekreačními zónami, které by navazovaly na střední nádrž vodního díla Nové Mlýny, tedy PR Věstonickou nádrž, požadujeme, aby při budování těchto zón bylo území přírodní rezervace maximálně zohledněno z hlediska možných vlivů na toto území. Dále upozorňujeme, že předložený RP neřeší problematiku velkého množství

nelegálních rekreačních objektů v zájmové oblasti. Bez vyřešení toho problému nelze uplatňovat zásady regulačního plánu v tomto území.

Vyjádření odd. ochrany vod: Z hlediska ochrany vod je nutno postupovat při odvádění odpadních vod v souladu se zák.č.138/1973 Sb., o vodách, jak bylo již dříve uvedeno a což je i částečně zahrnuto v regulačním plánu. RP však dostatečně neřeší zachycování pří-olej. úkapů z parkovišť a odstavných ploch a to z hlediska jejich možného splachu do nádrže. Neřeší, jakým způsobem bude z hlediska ochrany vod zabezpečena lodní doprava.

První odstavec - vzato na vědomí.

Druhý odstavec – k.ú. Nové Mlýny nenavazuje na Věstonickou nádrž. Regulační plán neřeší problematiku nelegálních objektů. Na území je vyhlášena stavební uzávěra a řešení této věci je plně v kompetenci příslušného stavebního úřadu I. stupně.

Třetí odstavec – v případě parkovišť- olejové úkapy jsou řešeny osazením odlučovačů ropných látek (textová část). V případě realizace lodní dopravy bude tato řešena samostatným projektem.

Správa a údržba silnic Jihomoravského kraje, oblast Břeclav

K projednávanému čistopisu RP RO Nové Mlýny nemáme zásadní připomínky.

Vzato na vědomí.

TRANSGAS, a.s. Praha

Na základě Vašeho sdělení Vám sdělujeme, že k výše uvedené akci nemáme připomínky.

Vzato na vědomí.

Pozemkový fond ČR, územní pracoviště Břeclav

S ohledem na zák.č. 95/1999 Sb., v platném znění je nutné, aby funkční zóny a funkční typy byly ve zpracovaném návrhu územního plánu řešeny co nejpresněji. Dále aby byly přesně vymezeny hranice zastavitelného území, přesněji specifikovány veřejně prospěšné stavby (nejlépe specifikovat na konkrétní pozemky). V grafické části regulačního plánu pro k.ú. Nové Mlýny požadujeme vymezení hranice zastavitelného území dle §139a odst. 3 zák.č. 197/1998 Sb. Do budoucna se tak usnadní práce při převodu pozemků dle zák.č. 95/1999 Sb., popřípadě se předejde možným komplikacím a sporům při určování pozemků nebo jejich částí určených k úplatným či neúplatným převodům. Případná stavební činnost na pozemcích státu a správě pozemkového fondu ČR bude řešena individuálně s investory akcí dle platné legislativy.

Akceptováno. Opravena grafická část.

Ministerstvo životního prostředí, pracoviště Brno

Z hlediska ochrany výhradních ložisek nerostů, ve smyslu ustanovení § 15 odst.1 zák.č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) ve znění pozdějších předpisů a § 13 odst.1 až 3 zákona č.66/2001 Sb., úplné znění zákona o geologických pracích, dle mapy ložiskové ochrany 1 : 50 000, list 34-21 Hustopeče a 34-23 Břeclav nejsou v k.ú. obce nové Mlýny vyhodnocena výhradní ložiska nerostů, nebo jejich prognózní zdroj a nejsou zde stanovena chráněná ložisková území (CHLÚ). Protože v k.ú. obce nové Mlýny nejsou dotčeny zájmy ochrany výhradních ložisek nerostů nemá MŽP OVSS VII z hlediska ochrany výhradních ložisek nerostů a rozsahu NČRPRO připomínek, nebo námitek a s jeho řešením souhlasí. Pro úplnost uvádíme, že v k.ú. obce Nové Mlýny nejsou evidována poddolovaná území z minulých těžeb.

Vzato na vědomí.

Okresní úřad Břeclav, RŽP – vodohospodářský orgán

OkÚ Břeclav, RŽP – vodohospodářský orgán se ztotožňuje se stanoviskem společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s. zn. 5507/01 ze dne 9.10.2001. Realizace navrhovaných objektů v jednotlivých etapách bude znamenat významné navýšení potřeby vody, což by ve svém důsledku znamenalo výstavbu nových a intenzifikaci stávajících vodárenských objektů na skupinovém vodovodu Velké Pavlovice – Zaječí a návrh změny č.1 ÚPNSÚ Zaječí, ve kterém jsou do ochranného pásma vodního zdroje Zaječí umístěny činnosti (rozšíření dobývacího prostoru štěrkovny Zaječí – plochy 12 a 13), které by mohly, po jejich schválení, eventuelně ohrozit potenciální rozšíření prameniště vodního zdroje Zaječí. Navrhované odkanalizování rekreační oblasti Nové Mlýny je řešeno odváděním odpadních vod na stávající ČOV Šakvice a Nové Mlýny. V regulačním plánu však absentuje vyhodnocení navýšení hydraulického a látkového zatížení uvedených čistíren. Domníváme se, že k naplnění RP RO Nové Mlýny bude nutné provést částečnou intenzifikaci jednotlivých čistíren.

V RP navrhované změny stávajících zařízení a výstavba nových zařízení vodohospodářského charakteru znamenají velmi vysoké částky investic do těchto zařízení. I když dojde ke schválení RP RO Nové Mlýny v této podobě, je nutno chápat, že nutné investice není možné nárokovat na vlastníky či správce těchto zařízení, ani po orgánech státní správy.

Pro výpočet velikosti pláže je nutné respektovat veškerá pravomocná rozhodnutí týkající se užívání stavby dolní nádrže vodního díla Nové Mlýny, a s tím související platná vodní oprávnění včetně manipulačního řádu dolní nádrže VDNM. Při navrhování velikosti pláží by měl zpracovatel RP vycházet ze skutečnosti, že dolní nádrž vodního díla je vodní dílo včetně břehového opevnění a že jakoukoliv činnost týkající se eventuelních zásahů do břehového opevnění je možné provádět pouze s povolením vodohospodářského úřadu.

Vzato na vědomí. Výše uvedené požadavky budou respektovány v projektech jednotlivých dílčích akcí.

Seznam dotčených orgánů, které se vyjádřily k návrhu čistopisu regulačního plánu :

Státní památkový ústav v Brně

Okresní úřad Břeclav, referát okresního pozemkového úřadu

Okresní úřad Břeclav, RŽP

Okresní úřad Břeclav, RRR, oddělení kultury

Moravské naftové doly, a.s. Hodonín

České dráhy, s.o. divize dopravní cesty, o.z. stavební správa Olomouc

České radiokomunikace, a.s. Praha

Okresní úřad Břeclav, RRR, oddělení RR a CR

Ministerstvo zemědělství ČR, zemědělská agentura Břeclav

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, územní odbor Břeclav

Správa CHKO Pálava, Mikulov

Okresní úřad Břeclav, okresní hygienik

Vojenská ubytovací a stavební správa Brno

Povodí Moravy, s.p. závod Dyje, provoz Dolní Věstonice

Povodí Moravy, s.p. Brno

Ředitelství silnic a dálnic ČR, pracoviště Brno

Jihomoravská energetika, a.s. Hodonín

Český geologický ústav Praha

Rybníkářství Pohořelice, a.s. Pohořelice

Okresní úřad Břeclav, referát dopravy a SH
Jihomoravská plynárenská, a.s. Hodonín
Centrum dopravního výzkumu Brno
Okresní úřad Břeclav, RŽP
Archeologický ústav AVČR v Brně
Okresní úřad Břeclav, RŽP – orgán ZPF
Česká inspekce životního prostředí Brno
Správa a údržba silnic Jihomoravského kraje, oblast Břeclav
TRANSGAS, a.s. Praha
Pozemkový fond ČR, územní pracoviště Břeclav
Ministerstvo životního prostředí, Brno
Okresní úřad Břeclav, RŽP – vodohospodářský orgán

Příloha č. 2
k návrhu usnesení o schválení regulačního plánu

Okresní úřad v Břeclavi

Referát regionálního rozvoje
T.G.Masaryka 3, 690 15 Břeclav
tel. : 0627 / 311 365

Výsledek prověření regulačního plánu rekreační oblasti Nové Mlýny pořizovatelem

Referát regionálního rozvoje Okresního úřadu v Břeclavi jako regulačního plánu rekreační oblasti Nové Mlýny vydává zápis o územně plánovací dokumentaci a územně plánovacích podkladech z prověření návrhu regulačního plánu RO Nové Mlýny pořizovatelem.

A. Úplnost dokumentace :

Předložená dokumentace regulačního plánu se skládá z textové části, kterou tvoří :
průvodní zpráva s tabulkovou částí zařazenou do textu,
návrh regulativů územního rozvoje,
vyhodnocení záboru ZPF
a dále z grafické části jejíž součástí jsou výkresy :

č.1 Hlavní výkres	1: 1 000
č.2 Vodní hospodářství	1: 2 000
č.3 Energetika a spoje	1: 2 000
č.4 Doprava	1: 2 000
č.5 Zemědělská příloha	1: 2 000
č.6 Veřejně prospěšné stavby	1: 2 000

Dokumentace byla zpracována v rozsahu požadavku referátu regionálního rozvoje.

B. Dodržení regulativů schválených územně plánovací dokumentací vyššího stupně :

Regulativy vymezené velkým územním celkem okresu Břeclav ze dne 30.9.1981 ve znění změn a doplňků provedených v roce 1988 plenárním zasedáním Jm KNV v Brně byly v návrhu regulačního plánu rekreační oblasti Nové Mlýny plně respektovány. Rovněž tak byl respektován koncept VÚC CHKO Pálava.

C. Ověření, zda byly v návrhu splněny všechny podmínky a požadavky uplatněné při projednávání konceptu řešení, zahrnuté v souborném stanovisku orgánu územního plánování:

Ke konceptu řešení byly vzneseny námitky ze strany OkÚ Břeclav-RŽP ochrana přírody,, Ministerstvo ŽP Brno, Povodí Moravy a.s., Brno, Státní plavební správy Přerov, Ředitelství silnic ČR Brno, Okresní hygienické stanice, OkÚ Břeclav - Okresní požární rada, Jihomoravské energetiky Brno, OkÚ Břeclav-referát zdravotnictví, České inspekce životního prostředí Brno, Obec Přítulky. Tyto připomínky byly ze strany pořizovatele akceptovány a zpracovatelem zapracovány do návrhu regulačního plánu RO Nové Mlýny.

D. Ověření plnění obecných technických požadavků na výstavbu:

Regulační plán RO Nové Mlýny splňuje obecně technické požadavky na výstavbu a je zpracován v souladu s vyhl. č. 137/1998 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu.

E. Obsah regulativů pro uspořádání území :

Regulativy pro uspořádání území (návrh regulativů územního rozvoje) jsou tvořeny:

1. úvodním ustanovením s vymezením rozsahu platnosti a vymezením pojmů,
2. závaznými zásadami uspořádání území s vymezením funkčního uspořádání území, prostorového uspořádání, technické infrastruktury, zásad ochrany kulturních hodnot, péče o životní prostředí, lokálního systému ekologické stability a veřejně prospěšných staveb,
3. směrnými zásadami pro uspořádání území,
4. závěrečným ustanovením.

Referát regionálního rozvoje s obsahem návrhu vyhlášky pro uspořádání území souhlasí.

Zpracoval : Referát regionálního rozvoje Okresního úřadu v Břeclavi.

Okresní úřad Břeclav

Referát regionálního rozvoje
T.G.Masaryka 3, 690 15 Břeclav
tel. : 0627 / 311 365

Důvodová zpráva k návrhu regulačního plánu rekreační oblasti Nové Mlýny

Novomlýnské nádrže jsou nejvýznamnějším vodním dílem na Moravě. Jejich poloha umocňuje turistický a rekreační význam a již dnes je zájem o rekreaci u III. Novomlýnské nádrže značný.

Cílem je využít dolní nádrže k rozvoji cestovního ruchu. Pro okolní obce se naskytá šance vytvořit podmínky pro zvýšení zaměstnanosti a rozšíření podnikatelských aktivit.

Územní plán navazuje na urbanistickou studii rekreačních zón kolem vodní nádrže Nové Mlýny III, kterou zpracoval stejný zpracovatelský kolektiv v roce 1995. Po zpracování uvedené studie byly na základě výsledků připomínkového řízení upřesněny požadavky na stavební program a na koordinaci funkčního využití území s nově digitalizovanou mapou přidělových plánů, která více odpovídá současným majetkoprávním vztahům než mapa evidence nemovitostí. Tyto požadavky se promítly do souborného stanoviska pořizovatele, které nahradilo zadání územního plánu. Dále byly zohledněny především požadavky orgánu ochrany ZPF a změna etapizace výstavby, což si vyžádalo i zásahy do urbanistické koncepce návrhu.

Vzhledem k rozsahu změn a nových požadavků bylo souborné stanovisko pořizovatele prověřeno zjednodušenou urbanistickou studií RZ Nové Mlýny, vypracovanou společností AR projekt s.r.o. v roce 1997.

Řešené území je chápáno jako rekreační zóna s převládající letní rekreací u vody, dočasně se zaměřením na rybaření, vodní sporty a slunění, výhledově po zlepšení čistoty vody v nádrži i ke koupání.

V roce 1996 vypracoval zpracovatel na základě smlouvy urbanistickou studii, která byla projednána 28.8.1996. Po projednání urbanistické studie na základě vydaného souborného stanoviska, které bylo schváleno 30.6.1997 vyhotovila společnost AR projekt s.r.o. Brno návrh regulačního plánu rekreační oblasti Nové Mlýny, který byl vypracován v únoru roku 1998.

Návrh regulačního plánu rekreační oblasti Nové Mlýny byl ve smyslu § 22 zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 197/1998 Sb., předán Obecnímu úřadu v Přítlukách k vystavení za účelem veřejného nahlédnutí. Občané byli o vystavení regulačního plánu informováni.

Obecní zastupitelstvo v Přítlukách projednalo návrh regulačního plánu RO Nové Mlýny za účasti občanů dne 2.11.1998. Projednání návrhu regulačního plánu RO Nové Mlýny s orgány státní správy proběhlo dne 9.11.1998 na Okresním úřadě v Břeclavi. Projednání se zúčastnili zástupci orgánů státní správy dle prezenční listiny, uložené u pořizovatele. K návrhu regulačního plánu se písemně vyjádřily orgány uvedené ve "Vyhodnocení z projednání návrhu" - viz. příloha č. 1.

Na základě stanoviska zastupitelstva obce Přítluky ze dne 24.2.2000, které bylo doplněno a upřesněno 31.8.2000, ve kterých byly vzneseny připomínky a nové požadavky na řešení, došlo k přepracování návrhu regulačního plánu rekreační oblasti Nové Mlýny. Tento pak byl na základě podkladů z Katastrálního úřadu Břeclav opětovně projednán dle § 22 stavebního zákona, v platném znění. Zároveň byly i aktualizovány seznamy vlastníků dotčených pozemků a staveb. Čistopis návrhu RP RO Nové Mlýny byl k veřejnému nahlédnutí ve dnech 17.9.2001 – 17.10.2001. Dotčené orgány státní správy i vlastníci dotčených pozemků a staveb i veřejnost byli o vystavení čistopisu informováni veřejnou vyhláškou, ve které byly konkretizovány jednotlivé změny, provedené oproti původnímu návrhu. Po uplynutí zákonné lhůty pro vyjádření byly dotčené orgány státní správy požádány doporučeným dopisem ze dne 8.11.2001 o dodatečné stanovisko k návrhu čistopisu RP RO Nové Mlýny.

Dotčené orgány, které při projednání návrhu čistopisu regulačního plánu RO Nové Mlýny podaly ve stanovené lhůtě ode dne vyrozumění dle § 22 stavebního zákona námitky:

Okresní úřad Břeclav, RŽP. Povodí Moravy, s.p. Brno, Ředitelství silnic a dálnic ČR, Brno, Pozemkový fond ČR, územní pracoviště Břeclav a Okresní úřad Břeclav, RŽP – vodohospodářský orgán.

Tyto připomínky byly zadavatelem akceptovány a dopracovány do návrhu čistopisu regulačního plánu RO Nové Mlýny. S dotčenými orgány, které vznesly připomínku byl čistopis RPRO Nové Mlýny dohodnut.

Vyhodnocení námitek a připomínek vlastníků dotčených pozemků a staveb a návrh rozhodnutí o námitkách a připomínkách k návrhu regulačního plánu rekreační oblasti
Nové Mlýny

Ing. Alfons Kropáč, Nové Mlýny 2, 692 01 Mikulov

V připomínkovém řízení obec Přítluky namítala, že navrhované trasy biokoridorů nerovnoměrně postihují vlastníky pozemků. Tím uplatňovala připomínky jednotlivých dotčených vlastníků pozemků. Námitky však nebyly řešeny zcela. Vznáším proto námitku proti navrhovanému využití p.č. 165 jako „veřejná zeleň“, jako degradační hodnoty pozemku v atraktivní části území. Kompromisní řešení – při zachování zelené zóny- je možné rozšíření lesoparku v návaznosti na p.č. 166,167 s obdobným navrženým využitím.

Navrhovaná trasa biokoridoru byla dohodnuta se starostou obce na pracovním výboru 2.5.1997. Je vedena napříč pozemky ve stejné šíři, tzn. že postihuje všechny vlastníky stejně. Do pozemku p.č. 165 biokoridor nezasahuje.

Připomínka k pozemku p.č. 165 byla opětovně uplatněna i v čistopisu RP RO.

Antonín Záklasník ml., Nové Mlýny č. 48 , 692 01 Mikulov

Dne 2.11.1998 jsem se zúčastnil projednávání návrhu RP RO Nové Mlýny. Nemohu souhlasit s návrhem na pozemku p.č. 158, vybudovat „pravěkou vesnici“. Jsem majitelem téměř poloviny pozemku a tímto protestuji proti finančnímu znehodnocení lukrativního pozemku. Žádný z dřívějších návrhů neobsahoval tento návrh. Dle informace má zájem o vybudování tak zvané pravěké vesnice Muzeum Mikulov. Tato instituce je státní a ta by měla šetřit peníze poplatníků a vyhledat si pozemek státní nebo obecní, které jsou také v k.ú. Nové Mlýny. Ještě jednou připomínám, že neprodám ani nepronajmu výše jmenovaný pozemek na výše jmenované účely. Navrhují, aby místo pravěké vesnice byla umístěna na pozemku stylová rybářská osada.

Připomínka byla opětovně uplatněna i v čistopisu RP RO. Byla rozšířena tabulka regulativů o další přípustné aktivity. Obec s umístěním repliky pravěké vesnice souhlasí.

UNICamp s.r.o., Přítluky 11

Jako současní provozovatele společnosti UNICamp s.r.o. Přítluky nesouhlasíme s plánovaným záměrem záboru výše uvedeného území na výstavbu rodinných domků k trvalému bydlení a se záměrem záboru na výstavbu střediska Jachting klubu.

Odůvodnění: v současné době jsme jediní provozovatelé rekreačního zařízení na břehu jezera v k.ú. Nové Mlýny a domníváme se, že Vámi navrhovaná změna územního plánu zastaví veškeré investice naší společnosti do dalšího rozvoje rekreace v této části přehrady a bude se nadále rozrůstat divoká rekreace přímo kolem břehu nádrže. Do současnosti byly vloženy do tohoto zařízení již nemalé finanční prostředky počínaje přívodem pitné vody, telefonu, elektrické energie, oplocení a úpravy terénu, bylo vybudováno sociální zařízení a sportoviště. Tato část pobřeží je využívána většinou ke sportovnímu rybaření a vzhledem ke stávajícím

pobřežním podmínkám a působení větrů se nehodí ani pro serfařské sporty, natož pak pro Vámi uvedený záměr jachting klub. Vzhledem k Vašemu záměru výstavbě rodinných domků podotýkáme, že za současných ekonomických podmínek se těžce najdou investoři, kteří by do výše uvedeného území investovali a navíc současná struktura rekreatantů neodpovídá finanční náročnosti bydlení v těchto domcích. Podivujeme se nad tím, že vznikne osada, která nemá žádné inženýrské sítě, žádnou zpevněnou příjezdovou komunikaci, žádné spojení s vesnicí Nové Mlýny a žádné jiné vyžití, nežli pohled na jezero Nové Mlýny.. Myslíme si, že je třeba investovat tak, aby se rozvíjela levná rekreace na Nových Mlýnech, a to hlavně pro skupiny rybářů, turistů a méně náročných rekreatantů, jelikož ke stále se zhoršující kvalitě vody Dolní nádrže, která je jen malou část roku vhodná ke koupání, je nutno investovat nemalé prostředky právě do jiného vyžití rekreatantů, než je samotné ubytování, například rozšíření cyklostezek, vodní doprava po přehradě, půjčovna loděk, kol vybudování dalších sportovišť, popřípadě malých bazénů na koupání a jiných atrakcí. Nemůžeme stále pochopit, proč Vámi navrhované řešení nepodporuje regionální firmy, které mají zájem v uvedeném prostoru podnikat. A z jakých důvodů nebyly brány v potaz názory vlastníků pozemků a současných provozovatelů jednotlivých rekreačních zařízení. Jelikož Vámi uvedený návrh nezná žádné přechodné období, to znamená, že jeho schválením končí další rozvoj našeho rekreačního zařízení, ba dokonce za určitých podmínek jsme nuceni ukončit činnost okamžitě.

Závěrem: nesouhlasíme s předloženým návrhem územního plánu, jelikož jeho zpracování není za současných podmínek v mnoha směrech realizovatelné a dá se říci, že v některých pasážích přímo nevhodné.

Připomínce bylo vyhověno. Dle požadavku obce Přítluky ze dne 28.2.2000 a 16.11.2000 bylo trvalé bydlení změněno na apartmány.

Vyhodnocení námitek a připomínek vlastníků dotčených pozemků a staveb a návrh rozhodnutí o námitkách a připomínkách k návrhu čistopisu regulačního plánu rekreační oblasti Nové Mlýny

Ing. Alfons Kropáč, Nové Mlýny 2, 69201 Mikulov

Plánované využití p.č. 165 k.ú. Nové Mlýny, jako plocha určená pro veřejnou zeleň, s obslužným vybavením pro pláž a hřiště a plocha pro pouťové atrakce zcela znehodnocuje a degraduje tuto parcelu v atraktivním zájmovém území. Námitka proti tomuto vymezení využití parcely byla vznesena při projednávání RP RO na referátu regionálního rozvoje OkÚ s tím, aby parcela byla posuzována stejně jako sousední parcely č.166,167, tj. jako lesopark s bungalovy, čímž by byla zajištěna požadovaná a předpokládaná doprovodná zeleň. To bylo na jednání referátu regionálního rozvoje Ing. Hučíkem přislíbeno k novému posouzení, ale dle předloženého plánu RP RO zohledněno nebylo. Vznáším proto znovu námitku proti plánovanému využití p.č. 165, jejímu plánem naprostého znehodnocení v komplexu dané lokality a žádám o jeho přehodnocení.

Stanovisko zastupitelstva ze dne 6.12.2001: Požadavku, aby parcela č. 165 byla využívána obdobně jako sousední parcely 166 a 167 – lesopark a bungalovy nelze vyhovět, neboť se nabourává potřeba zajištění kapacit na sousedních plochách.

Milan a Milada Chváralovi, Hlavní 260, Zaječí

S návrhem RP RO Nové Mlýny souhlasíme pouze za těchto podmínek : na výsadbu lesoparku na našem pozemku nám bude udělena státní dotace v plné výši a na stavbu bungalovů

poskytnut dlouhodobý úvěr. Dále jsme nuceni trvat na změně přípustného využití funkčních ploch a to takto:

Veřejné kempy a tábořiště	z	nepřípustná (N)	na	přípustná(P)
Restaurace, motoresty, hostinec		N		P
Venkovní krby, udírny a grily		N		P
Malé bazény, jezírka		N		P
Správní budova		N		P
Veřejné hygienické vybavení		N		P
Studny		N		P
Podzemní vinné sklepy		N	výjimečně příp.	V

Předem děkujeme za provedené změny ve využití funkčních ploch. Pokud nebudou tyto změny akceptovány tak nám bude znemožněno právo svobodného podnikání na vlastních pozemcích.

Stanovisko zastupitelstva : Získání dotace v plné výši a zajištění dlouhodobého úvěru výstavbu bungalovů nelze ze strany obce zajistit. Je věcí každého vlastníka pozemku, jak si zajistí finanční prostředky pro své podnikání. Změna funkčního využití v případě veřejných kempů a tábořišť se nesouhlasí, neboť se nabourává celá koncepce regulačního plánu. Pro kempy a tábořiště jsou vymezeny jiné plochy. Se změnou u funkčního využití restaurace, motoresty a hostince zastupitelstvo souhlasí se změnou z nepřípustné na výjimečně přípustné. Se změnou u dalších aktivit (- venkovní krby, udírny grily; - malé bazény, jezírka; - správní budova; - veřejné hygienické vybavení; - studny; - podzemní vinné sklepy) z nepřípustné na přípustné se souhlasí.

Jiří Holásek, Hlavní 260, Zaječí

S návrhem RP RO Nové Mlýny souhlasíme pouze za těchto podmínek : na výsadbu lesoparku na mém pozemku mi bude udělena státní dotace v plné výši a na stavbu bungalovů poskytnut dlouhodobý úvěr. Dále jsem nucen trvat na změně přípustného využití funkčních ploch a to takto :

Veřejné kempy a tábořiště	z N (nepřípustná)	na	P (přípustná)
Maloobchod, nevýrobní služby	N		P
Občerstvení . kavárny	N		P
Venkovní krby, udírny a grily	N		P
Malé bazény a grily	N		P
Správní budova	N		P
Veřejné hygienické vybavení	N		P
Studny	N		P

Předem děkuji za provedené změny ve využití funkčních ploch. Pokud nebudou tyto změny akceptovány, tak mi bude znemožněno právo svobodného podnikání na vlastních pozemcích.

Stanovisko zastupitelstva : Získání dotace v plné výši a zajištění dlouhodobého úvěru výstavbu bungalovů nelze ze strany obce zajistit. Je věcí každého vlastníka pozemku, jak si zajistí finanční prostředky pro své podnikání. Změna funkčního využití v případě veřejných kempů a tábořišť se nesouhlasí, neboť se nabourává celá koncepce regulačního plánu. Pro kempy a tábořiště jsou vymezeny v RP RO jiné plochy. V případě maloobchodu a občerstvení a kaváren souhlasíme s výjimečně přípustným využitím. Se změnou u dalších aktivit (- venkovní krby, udírny grily; - malé bazény, jezírka; - správní budova; - veřejné hygienické vybavení; - studny) z nepřípustné na přípustné se souhlasí.

Ing. Jiří Kadaňka, Práčata 44, Brno

Jsem vlastníkem pozemku p.č. 183/56 (orná půda) v k.ú. Nové Mlýny. V předloženém návrhu územního plánu je uvažováno využití pozemku jako „veřejná zeleň“. Vzhledem k tomu, že výše uvedený pozemek jsem zakoupil do svého vlastnictví v nedávné době s tím, že jej využiji pro zcela jiný účel, žádám Vás tímto o provedení změny a zapracování do návrhu územního plánu takto: Navrhuje alespoň ½ popř. 1/3 pozemku parc. č. 183/56 vyjmout z původně navrženého územního plánu „veřejná zeleň“ a přičlenit je k pozemkům pro výstavbu „apartmánů“, ostatní část může být ponechána jako veřejná zeleň. Na uvedeném pozemku uvažuji s výsadbou okrasných dřevin jako matečnice pro odběr řízků na množení rostlin, což se plně shoduje se záměrem, „veřejná zeleň“. Pro tuto činnost potřebuji patřičné zázemí, z tohoto důvodu žádám o přičlenění části pozemku k navrhovaným pozemkům „apartmánů“, kde je již možnost výstavby ve smyslu navrhovaného ÚP. I po vyjmutí části mého pozemku by podle mého názoru nedošlo k narušení navrhovaného členění veřejné zeleně a celkového vzhledu.

Stanovisko zastupitelstva : S požadavkem zastupitelstvo nesouhlasí, neboť se nabourává v dané části zájmového území koncepce RP, nehledě na skutečnost, že nákup pozemku byl proveden až po zpracování RP RO Nové Mlýny, kdy byl znám záměr jak bude možné jednotlivé pozemky využívat.

Antonín Záklasník, Nové Mlýny č. 48, 692 01 Mikulov

Dne 4.11.1998 jsem poslal připomínku k návrhu RP RO Nové Mlýny. Tato připomínka nebyla akceptována, a ani se k ní Váš úřad nevyjádřil, což jsem zjistil při zhlédnutí nového upraveného regulačního plánu předloženého k nahlédnutí do 17.10.2001 na Místním obecním úřadě v Přítlukách. Znovu protestuji proti záměru vybudovat na mém pozemku p.č. 158 „pravěkou vesnici“. Odvolávám se na stejně připomínkový dopis ze dne 4.11.1998, kde i zde žádám o zvážení změnit „pravěkou vesnici“ na „rybářskou osadu“, která má k této lokalitě blíže.

Stanovisko zastupitelstva : Se změnou se nesouhlasí, neboť již při předchozím projednání byla rozšířena tabulka regulativů dle požadavku výše jmenovaného. Se změnou repliky pravé vesnice na rybářskou osadu se nabourává záměr ukázat historii kraje návštěvníkům Novomlýnských jezer.

Vyhodnocení připomínek dotčených orgánů státní správy a návrh rozhodnutí o těchto připomínkách k návrhu regulačního plánu RO Nové Mlýny.

Zpracovaný návrh čístopisu regulačního plánu RO Nové Mlýny byl projednán s dotčenými orgány státní správy. K návrhu byly podány připomínky ze strany Okú Břeclav- RŽP, ŘSD Brno, Pozemkového fondu ČR, Břeclav a Okresního úřadu Břeclav - RŽP - vodohospodářský orgán. Tyto připomínky byly pořizovatelem akceptovány.

Na závěr lze konstatovat, že zpracovaný návrh regulačního plánu rekreační oblasti Nové Mlýny byl projednán s dotčenými orgány státní správy, vlastníky pozemků a staveb, s veřejností, orgány územního plánování sousedních územních obvodů, dle jejich opodstatněných připomínek byl opraven, doplněn a bylo dosaženo dohody.

Obecní zastupitelstvo v Přítlukách jako schvalující orgán návrhu regulačního plánu rekreační oblasti Nové Mlýny projednalò na svém zasedání obecního zastupitelstva 6.12.2001 v připomínkovém řízení Návrh usnesení o schválení návrhu regulačního plánu RO Nové Mlýny , rozhodlo o námitkách a připomínkách ze strany veřejnosti a schválilo jej bez připomínek.

.....
kulaté razítko obce

.....
podpis

**Krajský úřad Jihomoravského kraje
Odbor územního plánování a stavebního řádu**

OKRESNÍ ÚŘAD BŘECLAV	
L903/02	
Počet příloh:	2 X4
Došlo dne:	19-09-2002 ②
Č. dop. zasílky:	
Ukládací znak:	Daues
Zpracovatel:	

Žerotínovo nám. 3/5, 602 00 Brno

**Okresní úřad Břeclav
Referát regionálního rozvoje
T.G. Masaryka 3
690 15 Břeclav**

Vaše značka
RRR-61/02/Da

Naše č.j.
OÚP/637/2002

Vyřizuje/linka
Ing. arch. Klvaňa Jiří/366

Datum
9.9.2002

Návrh regulačního plánu rekreační oblasti Nové Mlýny

Okresní úřad v Břeclavi, referát regionálního rozvoje požádal o vydání stanoviska nadřízeného orgánu k návrhu RP RO Nové Mlýny. Po vzájemných konzultacích a doplnění podkladů, Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor ÚP a SŘ, jako nadřízený orgán územního plánování, ve smyslu § 14 odst. 2 písm. c) zák.č. 50/1976 Sb. v platném znění (dále jen stavební zákon) a ve smyslu zákona č. 147/2000 Sb., o okresních úřadech

v y d á v á

na základě podkladů předložených dle § 15 vyhl. č. 131/1998 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci (dále jen vyhláška) k předloženému návrhu RP RO Nové Mlýny po posouzení dle § 25 stavebního zákona následující

s t a n o v i s k o :

1. Základní údaje o návrhu RP RO Nové Mlýny

Pořizovatel : Okresní úřad Břeclav, referát regionálního rozvoje, T.G. Masaryka 3, Břeclav

Zpracovatel : AR projekt s.r.o. , Hviezdoslavova 29, 627 00 Brno, Ing.arch. Milan Hučík

Datum zpracování : návrh rok 1998, čistopis rok 2001

Návrhové období : rok 2010

Řešené území : Katastrální území obce Nové Mlýny

Výhledový stav rekreantů : 2.116

2. Zhodnocení souladu ÚPO s územně plánovací dokumentací vyššího stupně

Rekreační oblast Nové Mlýny je součástí řešeného území územního plánu velkého územního celku okresu Břeclav. Územní plán VÚC byl schválen 30. 9. 1981. V roce 1988 byly schváleny změny a doplňky VÚC okresu Břeclav plenárním zasedáním Jm KNV v Brně. Zásady stanovené územním plánem VÚC okresu Břeclav byly v regulačním plánu RO Nové Mlýny plně respektovány.

RP RO Nové Mlýny je rovněž součástí řešeného území ÚPN VÚC Pálava.

3. Zhodnocení koncepce řešení

Základní urbanistická koncepce vychází z rozvojových předpokladů území v okolí Novomlýnské nádrže III, která je na Moravě nejvýznamnějším dílem. Cílem regulačního plánu je využít dolní nádrž k rozvoji cestovního ruchu. Výchozím hlediskem koncepčního přístupu k řešení regulačního plánu je zajištění optimální rekreace obyvatelstva.

Základní urbanistická koncepce vychází především z vymezení jednotlivých funkčních zón a návrhu jejich dalšího rozvoje.

Z hlediska stávajícího funkčního využití je území rozděleno na jednotlivé zóny - zónu obytnou + dočasného ubytování, občanského vybavení a sportovního využití.

V rámci zhodnocení koncepce řešení lze konstatovat, že RP RO Nové Mlýny zahrnuje komplexně rozvoj celého řešeného území. Tím vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech hodnot území, což je jeho hlavním cílem.

4. Posouzení obsahové úplnosti návrhu RP RO Nové Mlýny

Předložená dokumentace změny územního plánu se skládá z textové části, kterou tvoří :

- průvodní zpráva s tabulkovou částí zařazenou do textu,
- vyhodnocení záboru ZPF,
- návrh regulativů územního rozvoje

a dále z grafické části, jejíž součástí jsou výkresy :

č.1 Hlavní výkres	1: 1 000
č.2 Vodní hospodářství	1: 2 000
č.3 Energetika a spoje	1: 2 000
č.4 Doprava	1: 2 000
č.5 Zemědělská příloha	1: 2 000
č.6 Veřejně prospěšné stavby	1: 2 000

S přihlédnutím na § 10 a 29 stavebního zákona, na § 18 vyhlášky a na přílohu č.2 vyhlášky lze konstatovat, že návrh RP RO Nové Mlýny je zpracován v souladu se stavebním zákonem a v rozsahu uvedeném ve vyhlášce č.131/1998 Sb.

5. Zhodnocení způsobu projednání

Projednání regulačního plánu RO Nové Mlýny zabezpečoval referát regionálního rozvoje Okresního úřadu Břeclav.

V roce 1996 vypracoval zpracovatel na základě smlouvy urbanistickou studii, která byla projednána 28.8.1996. Po projednání urbanistické studie na základě vydaného souborného stanoviska, které bylo schváleno 30.6.1997 vyhotovila společnost AR projekt s.r.o. Brno návrh regulačního plánu rekreační oblasti Nové Mlýny, který byl odevzdán v roce 1998.

Návrh regulačního plánu rekreační oblasti Nové Mlýny byl ve smyslu § 22 zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 197/1998 Sb., předán Obecnímu úřadu v Přítlukách k vystavení za účelem veřejného nahlédnutí. Občané byli o vystavení regulačního plánu informováni veřejnou vyhláškou.

Obecní zastupitelstvo v Přítlukách projednalo návrh regulačního plánu RO Nové Mlýny za účasti občanů dne 2.11.1998. Projednání návrhu regulačního plánu RO Nové Mlýny s orgány státní správy proběhlo dne 9.11.1998 na Okresním úřadě v Břeclavi.

Na základě stanoviska zastupitelstva obce Přítluky ze dne 24.2.2000, které bylo doplněno a upřesněno 31.8.2000, ve kterých byly vzneseny připomínky a nové požadavky na dořešení, došlo k přepracování návrhu regulačního plánu rekreační oblasti Nové Mlýny. Tento pak byl na základě podkladů z Katastrálního úřadu Břeclav opětovně projednán dle § 22 stavebního zákona, v platném znění. Zároveň byly i aktualizovány seznamy vlastníků dotčených pozemků a staveb. Čistopis návrhu RP RO Nové Mlýny byl vystaven k veřejnému nahlédnutí ve dnech 17.9.2001 – 17.10.2001. Dotčené orgány státní správy i vlastníci dotčených pozemků a staveb i veřejnost byli o vystavení čistopisu informováni veřejnou vyhláškou, ve které byly konkretizovány jednotlivé změny, provedené oproti původnímu návrhu. Po uplynutí zákonné lhůty pro vyjádření byly dotčené orgány státní správy požádány doporučeným dopisem ze dne 8.11.2001 o dodatečné stanovisko k návrhu čistopisu RP RO Nové Mlýny.

Obecní zastupitelstvo v Přítlukách na svém zasedání dne 6.12.2001 schválilo bez připomínek přílohu č.4 k návrhu usnesení o schválení RP „Vyhodnocení námitek a připomínek vlastníků dotčených pozemků a staveb a Návrh rozhodnutí o námitkách a připomínkách k návrhu RP RO Nové Mlýny“.

Po vyhodnocení projednání návrhu čistopisu RP RO Nové Mlýny byly dotčené orgány státní správy (které uplatnily své připomínky) obeslány návrhem řešení těchto připomínek dne 3.6.2002. Dohoda s DOSS dle § 22 odst.2 stavebního zákona v platném znění byla ukončena k 30.6.2002.

Z výše uvedeného vyplývá, že postup a způsob projednání je v souladu se stavebním zákonem a vyhláškou a odpovídá legislativě platné v době zpracování a projednání návrhu RP RO Nové Mlýny.

6. Soulad obsahu návrhu RP RO Nové Mlýny s ostatními předpisy

Z předložené dokumentace a z vyhodnocených stanovisek dotčených orgánů státní správy k návrhu řešení vyplývá, že návrh RP RO Nové Mlýny je řešen v souladu s ostatními právními předpisy, zejména s požadavky předpisů týkajících se péče o životní prostředí a s požadavky vyhl. č. 137/1998 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu.

7. Doporučení a podmínky pro schválení územního plánu

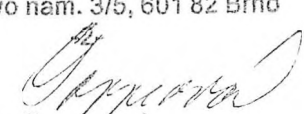
Návrh RP RO Nové Mlýny bude po svém schválení závazným a směrným podkladem pro zpracování a schválení dalších materiálů pro územní rozhodování a pro zpracování dokumentace staveb.

Vzhledem k tomu, že návrh RP RO Nové Mlýny splňuje požadavky koncepce rozvoje v území a je v souladu s cíli a záměry územního plánování, Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán územního plánování

d o p o r u č u j e,

aby návrh RP RO Nové Mlýny byl předložen obecnímu zastupitelstvu ke schválení. Toto stanovisko ve smyslu § 25 zák.č. 50/1976 Sb., v platném znění, a § 15 vyhl.č.131/1998 Sb., je přílohou k návrhu usnesení o schválení návrhu RP RO Nové Mlýny.

Krajský úřad Jihomoravského kraje
odbor územního plánování
a stavebního řádu
Žerotínovo nám. 3/5, 601 82 Brno


Ing. Oldřiška Sopčková
vedoucí odboru ÚP a SR

Z předložených podkladů si ponecháváme :

- návrh schvalovacích dokumentů
- návrh vyhlášky

VYHLÁŠKA

č./2002

o závazných částech regulačního plánu rekreační oblasti

NOVÉ MLÝNY

Obecní zastupitelstvo v Přítlukách na základě schváleného RP RO Nové Mlýny dle ustanovení § 84 odst.2 písm. b) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) a dle ustanovení § 29 odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění, vydává tuto obecně závaznou vyhlášku, kterou je vymezena závazná část regulačního plánu rekreační oblasti Nové Mlýny.

Obsah vyhlášky :

Článek I

1.1 Účel vyhlášky	str.27
1.2 Rozsah platnosti územně plánovací dokumentace	str.27
1.3 Vymezení pojmů	str.28
1.4 Urbanistická koncepce a úkoly orgánu územního plánování vyplývající z řešení územně plánovací dokumentace	str.29
1.5 Veřejně prospěšné stavby	str.29

Článek II

2.1 Regulativy využití území	str.30
2.2 Prostorové uspořádání území	str.30
2.3 Závazné zásady pro uspořádání území	str.31
2.4 Limity využití území	str.33

Článek III

3.1 Závěrečná ustanovení	str.40
--------------------------	--------

REGULATIVY

Článek I

1.1 Účel vyhlášky

1.1.1. Vyhláška vymezuje závazné části regulačního plánu rekreační oblasti Nové Mlýny schváleného obecním zastupitelstvem dne 3.10.2002, které vymezují základní zásady (koncepce) stabilizace a územního rozvoje daného území.

Územně plánovací dokumentace obsahuje závazné a směrné části řešení.

1.2 Rozsah platnosti

1.2.1. Územní rozsah platnosti

Řešené území zahrnuje rekreační zónu vymezenou v územním plánu obce Nové Mlýny.

1.2.2. Časový rozsah platnosti

Území je řešeno pro návrhové období do roku 2010, s výhledem do roku 2020.

1.3. Vymezení pojmů

Na území je rozlišováno:

- a) území současně zastavěné
- b) území zastavitelné
- c) území nezastavitelné

a) Současně zastavěné území je tvořeno více oddělenými zastavěnými územími. Hranice těchto současně zastavěných území tvoří uzavřené obalové čáry zahrnující soubor:

- stavebních parcel (zastavěných ploch a nádvorí) a pozemkových parcel, které s nimi sousedí a slouží účelu, pro který byly stavby zřízeny,
- parcel zemědělských pozemků a vodních ploch, obklopených parcelami uvedenými v předchozím odstavci,
- parcelami ostatních ploch. Z nich dráhy, dálnice, silnice a ostatní komunikace pouze v případě, že jsou obklopeny parcelami uvedenými v předchozích odstavcích.

Současně zastavěné území je zakresleno ve výkresové části územního plánu.

b) Území zastavitelné je tvořeno současně zastavěným územím obce a plochami určenými tímto územním plánem k zastavění:

- plochy obytné zástavby
- plochy cestovního ruchu (apartmány, kempy, hotely, bungalovy, sanatorium)
- plochy rekreace a sportu (sportoviště, aquapark, pláže)
- plochy technické vybavenosti a dopravy
- plochy občanské vybavenosti

c) Území nezastavitelné tvoří ostatní převážně nezastavěné plochy, které nejsou určeny k zastavění (lesy, trvalé travní porosty, orná půda, zeleň územního systému ekologické stability, vodní plochy). Přípustnost výstavby na těchto plochách je výrazně omezena podmínkami uvedenými v regulačních podmínkách.

Pro jednotlivá území je v územním plánu stanoven:

- funkční typ území (např. území bydlení venkovského typu, území zemědělské výroby): je označeno ve výkresech barvou a kódem
- přípustnost funkčního využití ploch (účel využití plochy) – funkce přípustné, funkce výjimečně přípustné a funkce doplňkové - je znázorněno v tabulce na výkrese Komplexní urbanistický návrh a podrobně v této vyhlášce
- limity prostorové regulace (stavební čáry, maximálně přípustná podlažnost, tvar střechy): jsou stanoveny v Hlavním výkrese. V článku vyhlášky jsou uvedeny ty prostorové limity, které se schvalují závazně. Ostatní jsou směrné.

Navrhované využití posuzuje a o jeho přípustnosti či nepřípustnosti rozhoduje stavební úřad v územním řízení podle stavebního zákona.

Členění území na jednotlivé funkční typy, řešení územního systému ekologické stability, dopravy a technického vybavení je stanoveno urbanistickou koncepcí vyjádřenou ve výkresech územního plánu v měřítku 1:1000 (Hlavní výkres) a 1:2000 (Výkresy dopravy a technické infrastruktury).

1.4. Úkoly vyplývající z řešení územně plánovací dokumentace:

- respektovat hygienická ochranná pásma ČOV,
- navrhnout budování inženýrských sítí dle potřeby,
- v zónách občanského vybavení, bydlení a rekreace nepřipustit výrobní činnost negativně ovlivňující životní prostředí,
- v zastavěném území respektovat podmínky využití stávajících ploch zeleně, v maximální míře je chránit, ale i znovu je vytvářet a doplnit tak, aby byl vytvořen spojitý systém ekologické stability území,
- při nové výstavbě respektovat ochranná pásma komunikací, vedení Vn, telekomunikačních zařízení a vedení dálkových kabelů,
- chránit kulturní a urbanistické hodnoty v území zejména dodržováním stavební čáry, výšky zástavby a tvaru střechy,
- úměrným využíváním přirozené úrodnosti půdy omezit na minimum kontaminaci podzemních vod cizorodými látkami,
- sledovat separaci odpadů
- respektovat plochy určené k záboru zemědělského půdního a lesního fondu, které odsouhlasil věcně a místně příslušný orgán státní správy,
- kontrolovat dodržování závazných částí územního plánu a případné rozpory řešit ve spolupráci s místně příslušným stavebním úřadem,
- trvale sledovat naplňování územního plánu a v případě změněných potřeb rozvoje území zabezpečit ve spolupráci se stavebním úřadem a Obecním úřadem Přítluky zpracování změny regulačního plánu,

1.5. Veřejně prospěšné stavby

Plochy pro veřejně prospěšné stavby, na základě kterých lze provádět vyvlastnění nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit dle § 108 zák.č. 50/76 Sb. a předpisů následujících, jsou vymezeny v samostatném výkrese regulačního plánu RO Nové Mlýny (výkres č. 6 - Výkres veřejně prospěšných staveb)

Za veřejně prospěšné stavby jsou považovány tyto investice :

- stavby veřejných inženýrských sítí: vodovodů,
 - kanalizací,
 - elektrických vedení,
 - sdělovacích vedení,
 - veřejného osvětlení
 - záchytných rigolů na dešťovou vodu
- zařízení na sítích technické infrastruktury:
 - čistírny odpadních vod
 - sběrné jímky na odpadní vody
 - požární hydranty
 - vodoměrné šachty
 - pítka
 - osvětlovací tělesa veřejného osvětlení
 - trafostanice VN/NN
 - veřejné telefonní stanice

komunikace: pro motorovou dopravu
 pro pěší (chodníky)
 odstavné plochy a parkoviště
 vyznačené uliční prostory, včetně ploch veřejné zeleně v těchto ulicích

tabulka plošných veřejně prospěšných staveb:

Označ.	popis	dotčené pozemky	
		dle katastrální mapy	dle přidělové mapy
VPS 1	čistírna odpadních vod	38/4	62
VPS 2	parkoviště	183/1	188
VPS 3	parkoviště	183/1	146, 147
VPS 4	parkoviště	183/1	43, 403, 412, 413, 146

Článek II.

2.1. Regulativy využití území :

Rekreační oblast Nové Mlýny bude rozvíjena jako souvisle urbanizovaný celek.

2.2. Prostorové uspořádání území :

2.2.1. Rekreační zóna leží na východním břehu vodní nádrže Nové Mlýny III a navazuje na rekreační zónu Šakvic. Území řešené regulačním plánem RO Nové Mlýny je graficky znázorněno a popsáno ve výkresu č. 1 - "Hlavní výkres".

2.2.2. Bydlení je chápáno jako důležitá součást rekreační oblasti. Cílem je udržet život v RO i v mimosezónním období. Obytné objekty - rodinné domy - jsou navrhovány v jižní části katastru. V rodinných domech je uvažováno i s rekreačním využitím bytů v patře či v podkroví. Jedná se o objekty B1,B2,B3.

Dočasné ubytování bude mít pro rozvoj řešeného území rozhodující význam. Jedná se zejména o hotely a penziony v blízkosti vodní nádrže, apartmánové objekty a kempy. Do roku 2010 budou realizovány objekty A1,A2,A3,A4,A5,A7,A8,A9,A10,J1,H1,L1. Výhledově, po roce 2010 pak A6,H2,L2,C1,C2.

2.2.3. Obchody a nevýrobní služby : větší distribuční vybavenost /samoobslužné prodejny/ jsou umístěny na rozhraní RO a vlastní obce, aby byla dosažitelná i obyvateli Nových Mlýnů. Menší privátní prodejny jsou přípustné jako doplňkové funkce i na jiných funkčních plochách /bydlení a apartmánů/.

Veřejné stravování : bude zajišťováno jednak v samotných ubytovacích objektech , jednak v restauracích navrhovaných v RO. Doplňkově je uvažováno s výstavbou menších občerstvení v kempech a sportovních areálech.

Kultura : na severním okraji RO je uvažována stavba otevřeného kulturního zařízení /amfiteátru/. V centrální části RO je navržena replika osady z doby příchodu nejstarších Slovanů.

2.2.4. Plochy pro sportovní vyžití : centrální sportoviště S1 v centrální části řešeného území, Aquapark, vytvoření podmínek pro jachting /přístaviště v severní části katastru/, surfování /v zátoce poblíž k.ú. Šakvice/ a projížďky na loďkách. Plochy pro slunění - pláže - jsou navrženy v blízkosti hranic s k.ú. Šakvice. Rybolov je umožněn podél celého pobřeží. Napojení RO na turistické a cykloturistické stezky.

2.2.5. Technická infrastruktura : K zásobování RO vodou bude využito SV Zaječí. Zdrojem požární vody budou nadzemní hydranty umístěné na veřejném vodovodu a samotná vodní nádrž /navržen sjezd a odběrní místo/. Kanalizace dosud v řešeném území není vybudována. Navržena je kanalizace oddílná. Čistírna odpadních vod je navržena společná pro obec Nové Mlýny i rekreační oblast a je umístěna na západním okraji obce, mimo rekreační oblast. Kanalizační řady jsou vedeny v tělese obslužných komunikací.

V RO se nevyskytují žádné rozvodny VVN/Vn ani nadřazená vedení VVN. Navrhovaná RO Nové Mlýny bude zásobována ze 4 nových trafostanic, umístěných na okraji oblasti. Přípojky VN 22kV jsou vzdušného provedení a jsou vedeny podél navrženého biokoridoru. Všechny rozvody NN jsou navrženy v kabelovém provedení.

Navrhujeme vybudování centrálně řízeného automatického veřejného osvětlení podél veřejných komunikací pro motorovou a pěší dopravu.

S plynofikací rekreační oblasti se neuvažuje.

Likvidace TKO bude zajišťována odvozem spolu s likvidací tuhých komunálních odpadů v obci.

2.2.6. Katastrálním územím řešené obce procházejí tyto silnice:

II/421 Terezín - Velké Pavlovice - Mikulov

III/4215 Rakvice - Přítluky /mimo obec/

III/4203 Starovičky - Šakvice - Hustopeče

Za účelem obsluhy RO Šakvice - Nové Mlýny je v souladu s ÚP obou obcí navržena výstavba nové státní silnice III. třídy Šakvice - Nové Mlýny, která je vedena v trase dnešní zemědělské účelové komunikace a povede po okraji rekreační oblasti.

Plochy pro dopravu jsou řešeny ve výkrese č. 4

2.2.7. Zeleň

Po okraji RO v severní části prochází navrhovaný nadregionální biokoridor jako kompaktní pás smíšeného listnatého lesa s keřovým patrem a v severovýchodní části řešeného území se nachází lokální biocentrum. V samotné RO je navržena výsadba rekreačních parků doplněných plochami pro sportovní aktivity.

2.3. Závazné zásady pro uspořádání území rekreační oblasti

2.3.1. Základní regulační podmínky pro plochy stavební

Vymezují účel využití plochy, a to :

- plochy obytné zástavby
- plochy cestovního ruchu / apartmány, kempy, hotely, bungalovy, sanatorium/
- plochy rekreace a sportu /sportoviště, aquapark, pláže/
- plochy technické vybavenosti a dopravy
- plochy občanské vybavenosti

2.3.2. Regulační podmínky pro plochy nestavební - volné :

- plochy krajinné a sídelní zeleně
- zemědělský půdní fond
- lesní půdní fond

Vymezenému funkčnímu využití území a ploch musí odpovídat způsob jeho užívání a zejména účel umísťovaných a povolovaných staveb, včetně změn jejich užívání. Stavby a jiná opatření, které funkčnímu vymezení území neodpovídají nesmí být na tomto území umístěny nebo povoleny, s výjimkou staveb dočasných. Dosavadní způsob využití ploch a území, který neodpovídá vymezenému funkčnímu využití podle ÚP, je možný pokud nenarušuje veřejné zájmy nad přípustnou míru a pokud nejsou dány důvody pro opatření dle § 87 a §102 stavebního zákona.

Umísťování a povolování staveb a zařízení technického vybavení pro obsluhu jednotlivých území a ploch je přípustné jen tehdy, pokud nebudou mít negativní vliv na jejich základní funkci nad přípustnou míru. Umísťování a povolování menších parkovišť a odstavných ploch pro osobní vozidla je přípustné ve všech územích, avšak pouze v rozsahu odpovídajícím potřebě jednotlivých objektů ležících v tomto území a pokud nebudou mít negativní vliv na jejich základní funkci nad přípustnou míru.

2.3.3. Základní architektonické regulativy uplatňované v územním rozhodnutí

- umístění objektů : osazení určují stavební čary zakreslené v hlavním výkrese. Od těchto stavebních čar se lze odchýlit nejvýše o 1 metr na každou stranu. Tato regulace se netýká předsazených garáží a předsazených vstupů do objektů, pokud šířka předsazené části objektu nepřesáhne 4 m.
- podlažnost : 1-2 NP, výjimečně i 3 NP - viz hlavní výkres, přípustné je obytné podkrovní
- tvary střechy sedlové nebo valbové o stejném sklonu střešních rovin v rozmezí 30-40°, s okapem rovnoběžným s ulicí, u předsazených částí rodinných domů jsou přípustné i sedlové stříšky s okapem kolmým k ulici. Jiný tvar střechy je výjimečně přípustný za podmínky, že bude architektem vyřešen jednotný architektonický výraz celé uliční fronty.
- krytina střechy z pálených keramických nebo betonových tašek červené barvy nebo zemitých odstínů, přípustná je i krytina typu bonský šindel.
- vnější povrchy fasád vápenné hladké a štukové nebo i nástříkové. Břizolit a obklady nejsou přípustné.
- sokly mohou být obloženy kamennými deskami nebo omítnuté
- vhodnými materiály pro okna, dveře a výkladce obchodů jsou dřevo i plastické hmoty, v suterénu jsou možná i ocelová okna. Zcela nevhodná jsou okna a dveře z hliníku - týká se i výkladců obchodů. Vrata garáží, průjezdů a brány plotů dřevěná plná nebo laťková. Plechová vrata nejsou přípustná.

2.3.4. Koncepce dopravy

- motorové, cyklistické, pěší a dopravy v klidu.

2.3.5. Zásady uspořádání technické vybavenosti

které vymezují trasy systému technické infrastruktury.

- zásobování RO vodou je řešeno ze skupinového vodovodu Zaječí
- rozvodná vodovodní síť bude v maximální možné míře zaokružována
- na vodovodních řadech budou umístěny požární hydranty ve vzdálenosti nepřesahujících 120 metrů

- odkanalizování je řešeno oddílnou kanalizací, splašková kanalizace je svedena do navržené čistírny odpadních vod
- provizorně, do doby výstavby kanalizace, lze uvažovat s individuální likvidací odpadních vod formou zachycení v nepropustných jímkách a vyvážení splašků na čistírnu odpadních vod Šakvice. Tyto sběrné jímky budou povoleny jako dočasné stavby, po vybudování kanalizace budou buď odstaveny nebo osazeny čerpacími jednotkami kanalizace typu PRESSKAN
- jímky na shromažďování splašků v systému tlakové kanalizace PRESSKAN musí být přístupné z veřejných pozemků /nesmí být oploceny/
- dešťové vody budou odváděny systémem dešťové kanalizace a otevřených odvodňovacích příkopů. Dešťové vody z parkovacích ploch budou svedeny na odlučovače ropných látek.
- elektrické přípojky VN budou vedeny podél cest v trasách dle výkresové části ÚP, bude se jednat o nadzemní vzdušné vedení
- umístění trafostanic je závazné
- veškeré rozvody a přípojky NN, veřejné osvětlení a sdělovací rozvody budou výhradně v podzemním kabelovém provedení
- přípustná bude výstavba podzemních zásobníků na zkapalněný propan, které budou sloužit vytápění objektů trvalého bydlení i objektů cestovního ruchu a občanské vybavenosti
- odpady v RO budou mít charakter TKO. Shromažďování a odvoz odpadů bude zajišťován za úplatu spolu s likvidací tuhých komunálních odpadů v obci
- podél nábrežní promenády a ostatních pěších tras a u záchytných parkovišť a občanské vybavenosti budou umístěny odpadkové koše.

2.3.6. Veřejně prospěšné stavby

Plochy pro veřejně prospěšné stavby, na základě kterých lze provádět vyvlastnění nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit dle § 108 zák.č. 50/76 Sb. a předpisů následujících, jsou vymezeny v samostatném výkrese regulačního plánu RO Nové Mlýny.

Za veřejně prospěšné stavby jsou považovány investice uvedené v článku I, kap. 1,5 Veřejně prospěšné stavby.

2.4. Limity využití území

2.4.1. Území řešené územním plánem obce se člení na jednotlivé funkční typy, které jsou graficky znázorněny a popsány ve výkrese č. 3 (jsou odlišeny barvou a kódem). Přípustnost funkčního využití jednotlivých ploch v rámci funkčního typu území upravují následující regulativy:

- **Přípustné funkce:** jedná se o funkce, ke kterým může být příslušný pozemek či plocha využita bez omezení, tj. účel, pro který je předurčen.
- **Výjimečně přípustné funkce** jsou takové, u nichž je třeba zvažovat případné dopady na funkci hlavní (funkční typ), např. z hlediska hygienického, provozního či architektonického.
- **Doplňkové funkce:** bude se jednat především o výstavbu objektů doplňujících funkci hlavní či vyvolanou touto funkcí. Jde například o výstavbu vedlejších staveb na pozemcích rodinných domů, malých zemědělských účelových staveb (kupř. k úschově nářadí) na pozemku zahrady atd. Tyto stavby nelze povolit samostatně, bez realizace funkce hlavní a jejich rozsah musí být přiměřený účelu plochy.

Vymezenému funkčnímu využití území a ploch musí odpovídat způsob jeho užívání a zejména účel umísťovaných a povolovaných staveb, včetně změn jejich užívání. Stavby a jiná opatření, která funkčnímu typu území neodpovídají, nesmí být na tomto území umístěny nebo povoleny,

s výjimkou staveb dočasných. Konkrétní alternativy využití navrhovaných ploch (funkce přípustné či výjimečně přípustné) jsou stanoveny v kapitole Limity využití území.

Dosavadní způsob využití ploch a území, který neodpovídá vymezenému funkčnímu využití podle územního plánu je možný, pokud nenarušuje veřejné zájmy nad přípustnou mírou a pokud nejsou dány důvody pro opatření dle § 87 a § 102 stavebního zákona.

Navrhované využití posuzuje a o jeho přípustnosti či nepřípustnosti rozhoduje stavební úřad v územním řízení podle stavebního zákona.

Přípustné využití ploch:

B	Bydlení (plochy obytné výstavby): Určeno převážně pro bydlení s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad případně i chovem drobného zvířectva v rozsahu pro vlastní potřebu rodiny. Výjimečně přípustné jsou apartmány a bungalovy. Doplňkově (t.j. jako vedlejší funkce k uvedené funkci hlavní) jsou zde přípustné pronajimatelné rekreační byty, lékařské ordinace a lékárny, maloobchod, nevýrobní služby, občerstvení, kavárny, jednotlivé garáže. Dále zde je přípustná i doplňková výstavba malých objektů zemědělských účelových staveb, krbů, udíren a grilů, malých bazénů a jezírek, minigolfu, dětských hřišť, půjčoven sportovních potřeb, podzemních vinných sklepů, garáží, malých čistíren odpadních vod, studen, sběrných jímek na splaškovou vodu, malých větrných elektráren do výšky 13 m.
A	Apartmány: Přípustná je výstavba apartmánových objektů a bungalovů. Výjimečně přípustné jsou rodinné domy. Doplňkově (t.j. jako vedlejší funkce k uvedené funkci hlavní) jsou přípustné byty k trvalému bydlení, jednotlivé garáže, vestavba lékáren a lékařských ordinací, maloobchodních prostor, nevýrobních služeb, občerstvení, kaváren, venkovních krbů, udíren a grilů, malých bazénů a jezírek, minigolfu, dětských hřišť, půjčoven sportovních potřeb, podzemních vinných sklepů, garáží, malých čistíren odpadních vod, studen, sběrných jímek na splaškovou vodu, malých větrných elektráren do výšky 13 m.
C	Veřejné kempy: Jedná se o plochy určené k výstavbě autokempů a veřejných tábořišť. Doplňkově (t.j. jako vedlejší funkce k uvedené funkci hlavní) lze stavět i lékařské ordinace, lékárny, správní budovy, restaurace, motoresty, hostince, občerstvení, kavárny, venkovní krby, udírny a grily, sportovní hřiště, minigolf, dětská hřiště, půjčovny sportovních potřeb, veřejné hygienické vybavení, samostatné kuchyňské objekty, hromadné parkovací plochy, čistírny odpadních vod a malé větrné elektrárny do výšky 13 m.
D	Tržiště: Přípustné je tržiště, výjimečně přípustné jsou hromadné parkovací plochy.

J	Sanatorium: Jedná se o plochu určenou k výstavbě sanatoria, nebo hotelů, penzionů, zotavoven. Výjimečně přípustné jsou rodinné domy, apartmány, bungalovy, restaurace, motoresty, hostince. Doplňkově (t.j. jako vedlejší funkce k uvedené funkci hlavní) jsou přípustné byty k trvalému bydlení, lékařské ordinace, lékárny, maloobchod, nevýrobní služby, občerstvení, kavárny, venkovní krby, udírny, grily, koupaliště, malé bazény, jezírka, minigolf, dětská hřiště, půjčovny sportovních potřeb, malé čistírny odpadních vod, studny, malé větrné elektrárny do výšky 13 m, sběrné jímky na splaškové vody.
H	Hotely: Přípustné jsou hotely, penziony, apartmány, zotavovny a sanatoria. Doplňkově (t.j. jako vedlejší funkce k uvedené funkci hlavní) jsou přípustné byty, trvalé bydlení, lékařské ordinace, lékárny, maloobchod, nevýrobní služby, restaurace, motoresty, hostince, občerstvení, kavárny, venkovní krby, udírny a grily, sportoviště, koupaliště, malé bazény a jezírka, minigolf, dětská hřiště, půjčovny sportovních potřeb, hromadné parkovací plochy, malé čistírny odpadních vod, studny, malé větrné elektrárny do výšky 13 m.
O	Obchody a služby: Přípustný je maloobchod a nevýrobní služby, lékařské ordinace a lékárny, restaurace, motoresty, hostince, občerstvení, kavárny. Výjimečně přípustné jsou půjčovny sportovních potřeb. Doplňkově (t.j. jako vedlejší funkce k uvedené funkci hlavní) jsou přípustné byty k trvalému i rekreačnímu bydlení, hromadné parkovací plochy, malé ČOV, studny, sběrné jímky na splaškové vody.
R	Restaurace a motoresty: Slouží pro umístění restaurací, motorestů, hostinců, maloobchodu, nevýrobních služeb. Doplňkově (t.j. jako vedlejší funkce k uvedené funkci hlavní) jsou přípustné byty k trvalému i rekreačnímu bydlení, venkovní krby, udírny, grily, půjčovny sportovních potřeb, šatny a plážové převlékárny, veřejné hygienické vybavení, podzemní vinné sklepy, hromadné parkovací plochy, malé čistírny odpadních vod, studny, malé větrné elektrárny do výšky 13 m, sběrné jímky na splaškové vody.
K	Amfiteátr: Kulturní zařízení – amfiteátr. Doplňkově (t.j. jako vedlejší funkce k uvedené funkci hlavní) občerstvení, kavárny, veřejné hygienické vybavení a sběrné jímky na splaškové vody.
N	Replika pravěké vesnice: Doplňkově přípustné je občerstvení, venkovní krby, udírny a grily, tématicky zaměřená dětská hřiště, řemesla, drobná výroba, sběrné jímky na splaškové vody.
S	Sportovní plochy: Přípustné jsou hřiště všeho druhu, koupaliště, aquaparky, minigolf. Doplňkově občerstvení, kavárny, dětská hřiště, pláže, půjčovny sportovních potřeb, šatny, plážové převlékárny, veřejná hygienická vybavení, čistírny odpadních vod, malé větrné elektrárny do výšky 13 m, sběrné jímky na splaškové vody.

U	Pláž: Přípustné jsou pouze pláže. Výjimečně přípustné jsou půjčovny sportovních potřeb, šatny, převlékárny a veřejné hygienické vybavení. Doplňkově (t.j. jako vedlejší funkce k uvedené funkci hlavní) dětská hřiště.
Y	Jachtklub: Přípustné jsou provozní budovy. Doplňkově (t.j. jako vedlejší funkce k uvedené funkci hlavní) byty k trvalému i rekreačnímu bydlení, apartmány, bungalovy, venkovní krby, udírny, grily, malé bazény, jezírka, minigolf, dětská hřiště, pláže, půjčovny sportovních potřeb, veřejné hygienické vybavení, hromadné parkovací plochy, sběrné jímky na splaškové vody.
X	Zpevněná plocha pro pouťové atrakce: Výjimečně jsou přípustné hromadné parkovací plochy.
E	Územní systém ekologické stability: Zeleň územního systému ekologické stability – zatravněné plochy, lesy, remízy, souvislé či rozptýlené keře a stromy. Výstavba není přípustná.
Z	Veřejná zeleň, parky: Výjimečně přípustná je výstavba malých kulturních zařízení (např. taneční parket). Doplňkově (t.j. jako vedlejší funkce k uvedené funkci hlavní) malé bazény, jezírka, minigolf, dětská hřiště, veřejné hygienické vybavení, kaple.
L	Lesopark s rekreační funkcí. Přípustná je výstavba bungalovů (max. 42 lůžek), správní budovy, venkovních krbů, udíren a grilů, malých bazénů a jezírek, veřejného hygienického vybavení, podzemních vinných sklepů a studní. Výjimečně přípustné jsou maloobchod a nevýrobní služby, restaurace, motoresty a hostince, občerstvení a kavárny, půjčovny sportovních potřeb, šatny, převlékárny, samostatné kuchyňské objekty a tržiště. Doplňkově přípustná (t.j. jako vedlejší funkce k uvedené funkci hlavní) je výstavba dětských hřišť, minigolfu a sběrných jímek na splaškové vody.
T	Trvalé travní porosty: <i>HL. vyhledat - přírodní prostředí</i> Výjimečně přípustné jsou pláže. Doplňkově (t.j. jako vedlejší funkce k uvedené funkci hlavní) šatny, plážové převlékárny, veřejné hygienické vybavení, sběrné jímky na splaškové vody.
G	Zahrady: Výjimečně přípustná je výstavba podzemních vinných sklepů. Doplňkově (t.j. jako vedlejší funkce k uvedené funkci hlavní) je přípustná výstavba studen a sběrných jímek na splaškové vody.
F	Chov koní: Přípustné jsou farma s rekreačním využitím (agroturistika, jezdeckví). Výjimečně přípustná jsou čerpadla PHM, autoopravny. Doplňkově (t.j. jako vedlejší funkce k uvedené funkci hlavní) jsou přípustná řemesla a drobná výroba.
V	Výběh pro koně: Výjimečně přípustné jsou i čerpadla PHM a autoopravny.

I	Plochy technické infrastruktury: Přípustná je výstavba čistíren odpadních vod.
P	Parkoviště: Přípustné jsou hromadné parkovací plochy. Doplňkově (t.j. jako vedlejší funkce k uvedené funkci hlavní) občerstvení, kavárny, veřejné hygienické vybavení.

2.4.2. Ochranná pásma a pásma hygienické ochrany, ochrana přírody a krajiny

jsou zakreslena ve výkresové části územního plánu. Jedná se o :

- silniční ochranná pásma
- ochranná pásma elektrických vedení VN
- ochranná pásma ostatních inženýrských sítí (sdělovacích kabelů)

Jakékoliv záměry stavební a zemní činnosti v ochranných pásmech inženýrských sítí je nutno předprojednat s provozovateli těchto sítí

Dále je třeba respektovat limity vyplývající ze zákona o ochraně přírody (chráněná území přírody, ochrana vodních toků a ploch, územní systém ekologické stability krajiny), zákona o ochraně životního prostředí a dalších zákonných předpisů dle popisu v textové části územního plánu.

2.4.3. Půda

V řešeném území se jedná především o sady a ornou půdu, které jsou z velké části určeny k vyjmutí ze ZPF.

2.4.4. Systému ekologické stability

Plochy územního systému ekologické stability (ÚSES) vytváří vzájemně propojenou síť ekologicky významných segmentů krajiny, s přirozeným, nebo přírodě blízkým vegetačním krytem, které zajišťují ekologickou rovnováhu v krajině

Závazně je vymezen systém ÚSES, který vytváří břemeno na pozemky, upřesnění hranic a skladby bude předmětem další dokumentace. Území v něm zahrnutá je nutno v maximální míře chránit, vytvářet nově navržená biocentra a biokoridory a doplňovat podle potřeby. Je třeba respektovat limity vyplývající ze zákona o ochraně přírody, zákona o ochraně životního prostředí a dalších zákonných předpisů, dle popisu v textové části regulačního plánu.

V blízkosti RO je nadregionální biokoridor navrhován jako kompaktní pás smíšeného lesa s keřovým patrem. Při realizaci nutno respektovat podmínku využití vhodného domácího sortimentu dřevin dle výsadbových postupů, navržených v podrobnější projektové dokumentaci. Nutno počítat s dlouhodobým ochranným zajištěním výsadeb oplocenkou.

2.4.5. Ochrana kulturních a stavebních hodnot

V oblastech s dochovaným krajinným rázem je nutno dodržovat tato pravidla :

1. Výstavbu objektů odsouvat od břehových okrajů a kompozičně oddělovat zelení od pláže.
2. Stavby na neohrázovaných březích musí být zásadně přízemní, se sedlovými střechami tradičního typu / o sklonu mezi 30-45 stupni/, bez polovaleb a vikýřů, nesmí být používáno v místě netradičních materiálů / neomítnuté povrchy, keramické i jiné obklady, kovy a pod./. Stejně zásady musí být uplatňovány i u doprovodných staveb, jako jsou ploty, zdi garáže, kolny vybavení pláží a pod.

2.4.6. Požadavky na zábor zemědělského a lesního fondu

Okresní úřad v Břeclavi, referát životního prostředí jako věcně a místně příslušný vydal souhlas k záboru ZPF pod č.j. ŽP ZPF 3408/98-201/2-Pa ze dne 26.11.1998 s přesným výpisem adresně orientovaným na výkresovou a textovou část regulačního plánu. Zábor lesního půdního fondu není uvažován.

2.4.7. Asanace a asanační úpravy

Z návrhu regulačního plánu nevyplývají žádné nároky na demolice objektů.

2.4.8. Směrné zásady pro uspořádání území

Dle § 31 odstavce 3 zákona č. 50/1976 Sb., v platném znění, je oprávněn provádět úpravy směrných částí územního plánu jeho pořizovatel.

Detailní urbanistické řešení

- Druh a umístění sportovních a dětských hřišť v areálech sportovišť, kempů, hotelů.
- Vybavenost kempů sportovními zařízeními: min. 1 univerzální hřiště, 1 hřiště na odbíjenou nebo tenis, min. 1 malé dětské hřiště s pískovištěm a dřevěným mobiliárem
- Trasování privátních obslužných komunikací v kempech
- Umístění a kapacity hygienického a dalšího vybavení kempů
- Počty objektů na jednotlivých funkčních plochách (tj. počty rodinných domů, apartmánů) s výjimkou velikosti kempů

Doplňkové architektonické regulativy uplatňované v územním rozhodnutí

APARTMÁNOVÉ OBJEKTY, BUNGALOVY

- velikost:
- apartmány min. 2 samostatné apartmánové byty s vlastním hygienickým vybavením a kuchyňským koutem
- bungalovy musí obsahovat min 2 samostatné bungalovové byty bez kuchyně
- umístění apartmánových objektů a bungalovů: osazení určují stavební čáry zakreslené v hlavním výkrese. Od těchto stavebních čar se lze odchýlit nejvýše o 1 m na každou stranu. Tato regulace se netýká předsazených garáží a předsazených vstupů do objektů, pokud šířka předsazené části objektu nepřesáhne 4 m. Odstupy volně stojících a řadových koncových objektů od hranice pozemku musí činit min. 3 m. Vytvářejí-li apartmány a bungalovy mezi sebou volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí klesnout pod 10 m. Tato podmínka neplatí pro odstupy mezi štíty objektů.
- V lesoparku podíl plochy zastavěné bungalovy nesmí přesáhnout 5 % z celkové výměry pozemku.
- přípustná integrace dalších funkcí: do 1/2 užitkové plochy objektu
- osazení do terénu: na horní straně apartmánu $\pm 0,00$ v úrovni +30 až + 50 cm nad úroveň přilehlého upraveného terénu
- balkony nejsou přípustné.

- lodžie a terasy jsou přípustné na straně objektu přivrácené k nádrži, avšak se zvláštním důrazem na jejich architektonické začlenění do architektonického výrazu celé skupiny objektů
- zásobování pitnou vodou je přípustné pouze z veřejného vodovodu
- odkanalizování dočasně do nepropustných jímek na vyvážení, po vybudování veřejné kanalizace do této kanalizace vlastní přípojkou nebo společnou přípojkou pro několik sousedních objektů. Přípustné jsou rovněž společné jímky na soukromých pozemcích nebo i na veřejných pozemcích v místech určených územním plánem,
- vytápění lze řešit jako elektrické nebo plynové, s použitím zásobníků na zkapalněný propan
- na pozemcích apartmánových objektů a bungalovů musí být řešeno parkování motorových vozidel (1 stání na 2,5 lůžka)
- na pozemcích apartmánových objektů a bungalovů jsou dále přípustné stavby a stavební úpravy doplňující využití hlavního objektu a funkčně s ním související, např. bazény, jezírka, venkovní krby, udírny a grily, podzemní vinné sklepy bez nadzemní části, dětská hřiště, soukromé pláže, půjčovny sportovních potřeb a plavidel, studny na užitkovou vodu, obchody, občerstvení, služby, veřejné hygienické vybavení, malé větrné elektrárny do výkonu 15 kVA a výšky max. 13 m – viz též kapitola Limity využití území. Tyto objekty je přípustné stavět až po dokončení výstavby hlavního objektu (apartmánu, bungalovu),
- výjimečně přípustná je na pozemcích apartmánových objektů a bungalovů výstavba hřišť pro míčové hry, za podmínky dodržení odstupu od hranic se sousedními pozemky min. 5 m a min. 10 m od rekreačních objektů na sousedních pozemcích. Rovněž tyto objekty je přípustné stavět až po dokončení výstavby hlavního objektu (apartmánu, bungalovu)
- na pozemcích apartmánových objektů a bungalovů není přípustné zřizovat kempy a stavět rekreační chaty, a to ani jako dočasnou stavbu
- při výsadbě zeleně se doporučuje použití výhradně listnatých stromů a keřů domácího původu, včetně stromů ovocných a popínavých rostlin

OBYTNÉ OBJEKTY

- přípustná integrace dalších funkcí: lékařské ordinace a lékárny, obchody, občerstvení, služby, herny, rekreační byty - vše do 1/2 užitkové plochy objektu
- osazení do terénu: $\pm 0,00$ v úrovni $+30$ až $+50$ cm nad úroveň přilehlého upraveného terénu
- balkony nejsou přípustné
- lodžie a terasy jsou přípustné pouze ve dvorní části objektů
- zásobování pitnou vodou je přípustné pouze z veřejného vodovodu
- odkanalizování dočasně do nepropustných jímek na vyvážení, po vybudování veřejné kanalizace do této kanalizace vlastní přípojkou nebo společnou přípojkou pro několik sousedních objektů. Přípustné jsou rovněž společné jímky na soukromých pozemcích nebo i na veřejných pozemcích v místech určených územním plánem.
- vytápění lze řešit jako elektrické nebo plynové, s použitím zásobníků na zkapalněný propan
- na pozemcích rodinných domů musí být řešeno garážování nebo parkování motorových vozidel (1 stání na 1 byt a na 2,5 rekreačního lůžka)

OPLOCENÍ A OPĚRNÉ ZDI

- Oplocení je přípustné pouze živým plotem (nikoliv ovšem stříhaným na pravidelné tvary) nebo omítnutou zídou světlé barvy, koruna kryta taškou. Podezdívka může být z kamene, obecně je přípustný i plot z drátěného pletiva, bude-li zakryt živým plotem. Kempy mohou být oploceny pletivem na ocelových sloupcích s keřovou výsadbou v okolí.
- Umístění plotů: mezi veřejnou komunikací (pro motorovou, pěší nebo cyklistickou dopravu) a plotem musí být volný prostor široký min. 1 m.
- Opěrné zdi mohou být provedeny z lomového kamene nebo obložené kamenem, optimálně porostlé popínavými rostlinami nebo pokryté jinou okrasnou zelení (převíslou apod.). Opěrné zdi se doporučuje prolomit nikami, ve kterých mohou být například pítka nebo zeleň
- Opěrné zdi pod nábrežní komunikací musí být proloženy schodišťovými rameny a rampami zpřístupňujícími pláž. Materiál - kámen. Mezi komunikací a zídou nutno v případech určených ve výkrese územního plánu řešit zeleň a malé vyhlídkové terasy.
- Opěrné zdi nad nábrežní komunikací mohou být situovány až na hranici pozemku, nebo mohou být od komunikace odsunuty.

OBČANSKÁ VYBAVENOST

přípustná integrace dalších funkcí:

KEMPY

Závazně se schvaluje umístění kempů, maximální počet kempových míst uvedený na výkrese, maximálně přípustná výška objektů.

Minimální velikost sportovních hřišť v kempech činí 5 m² na 1 kempové místo.

ZELEŇ

Při výsadbě zeleně se doporučuje použití výhradně listnatých stromů a keřů domácího původu, včetně stromů ovocných a popínavých rostlin

Ostatní

- Navržená etapizace výstavby se schvaluje směrně

Článek III

3.1. Závěrečná ustanovení

3.1.1. Dokumentace RP RO Nové Mlýny je uložena na Obecním úřadě v Přítlukách, Stavebním úřadě v Podivíně a na referátu regionálního rozvoje Okresního úřadu Břeclav, kde je možno do ní nahlédnout.

3.1.2. Změny RP RO Nové Mlýny se řídí ustanovením § 31 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.

Tato vyhláška nabývá účinnosti dne 20. 10. 2002.

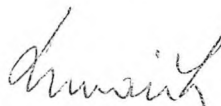
V Přítlukách dne 3. 10. 2002.

vyvěšeno: 5. 10.

svěšeno: 20. 10. 2002

razítko:

podpis:



jméno:
příjmení:
funkce:

Jan
Buchta
starosta obce Přítluky

Jan
Minařík
člen zastupitelstva obce Přítluky

REGISTRAČNÍ LIST – IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název ÚPD/ÚPP:	Regulační plán rekreační oblasti u obce NOVÉ MLÝNY okr. Břeclav
Řešené území (seznam katastrálních území):	Nové Mlýny

Číslo (kód) ÚPD/ÚPP (nevyplňovat):

369 3790 6126 041

Pořizovatel: OkÚ Břeclav, referát regionálního rozvoje
Schvalující orgán: obecní zastupitelstvo obce Přítluky
Zpracovatel: AR projekt s.r.o., Hvězdoslavova 29, 627 00 Brno
Ing.arch.Milan Hučík, autorizace ČKA 02 483
IČO: 63496992

Etapy:	Akce	Datum	Poznámka
Zahájení prací (uzavření smlouvy)	Zahájení prací		
Průzkumy a rozbor	Odevzdání	1996	
Zadání ÚPD/ÚPP	Zahájení projednání		
	Ukončení projednání		
	Schválení		
Koncept řešení ÚPD (případně urbanistická studie)	Odevzdání	1996	
	Zahájení projednání		
	Ukončení projednání		
Souborné stanovisko (zadání zpracování návrhu)	Schválení	30.6.1997	
Návrh ÚPD	Odevzdání	19.3.1998	čistopis 3.8.2001
	Zahájení projednání		24.8. 2001
	Ukončení projednání		6.8. 2002
	Stanovisko nadřízeného orgánu		9.9. 2002
	Schválení návrhu		3.10. 2002
	Nabytí účinnosti vyhlášky obce o závazné části ÚPD		26.10. 2002

Použitá technologie zpracování: digitální
Měřítko hlavního výkresu: 1:2000
Návrhové období: 2010
Výhledové období: 2020
ÚPD obsahuje zastavitelná území: ano

Záznam proveden dne:	25.10. 2002
Zpracoval:	JARMOUZALOVÁ M.
Telefon/fax:	519 311 353

Okresní úřad Břeclav

Referát regionálního rozvoje

Oddělení územního plánování a stavebního řádu

Obec Přítluky

Váš dopis zn. / ze dne

Naše značka
RRR-152/02/ÚP-Je

Vyřizuje / linka
Jeřelová/363

Břeclav dne
29.11.2002

Předání schváleného regulačního plánu rekreační oblasti Nové Mlýny

Předáváme Vám tímto schválený regulační plán rekreační oblasti Nové Mlýny k užívání.


OKRESNÍ ÚŘAD ①
BŘECLAV
referát regionálního rozvoje
690 15 Břeclav, nám. TGM 3
Mgr. Zdeněk Opálka
vedoucí referátu regionálního rozvoje

Obdrží: Stavební úřad Podivín – 1 x paré