

# ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU BULHARY

## OBSAH DOKUMENTACE ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

### A) TEXTOVÁ ČÁST

### B) GRAFICKÁ ČÁST

O/1	Koordinační výkres	1 : 5 000
O/2	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
O/3	Výkres širších vztahů	1 : 25 000

## **OBSAH ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

<b>1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ ZEHLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....</b>	<b>3</b>
1.1. VYHODNOCENÍ NÁVRHU Z HLEDISKA VLIVU NA ÚZEMÍ NAVAZUJÍCÍCH OBCÍ, POŽADAVKY NA KOORDINACI.....	3
1.2. SOULAD NÁVRHU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....	3
<b>2. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ.....</b>	<b>4</b>
<b>3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY, VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMĚNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ .....</b>	<b>4</b>
3.1. KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ.....	4
3.2. URBANISTICKÁ KONCEPCE .....	5
3.3. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY .....	6
3.3. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY .....	8
3.4. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ.....	8
3.5. SOULAD NÁVRHU ÚP S POŽADAVKY PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ .....	8
3.6. OCHRANA OBYVATELSTVA .....	10
3.6.1. UKRYTÍ OBYVATELSTVA V DŮSLEDKU MIMOŘÁDNÉ UDÁLOSTI	10
3.6.2. EVAKUACE OBYVATELSTVA A JEHO UBYTOVÁNÍ	10
3.6.4. ZÓNY HAVARIJNÍHO PLÁNOVÁNÍ	11
3.6.5. SKLADOVÁNÍ MATERIÁLŮ CO A HUMANITÁRNÍ POMOCI	11
3.6.6. VYVEZENÍ A USKLADNĚNÍ NEBEZPEČNÝCH LÁTEK MIMO ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ OBCE	11
3.6.7. ZÁCHRANNÉ, LIKVIDAČNÍ A OBNOVOVACÍ PRACE PRO ODSTRANĚNÍ NEBO SNÍŽENÍ ŠKODLIVÝCH ÚČINKŮ KONTAMINACE, VZNIKLÝCH PŘI MIMOŘÁDNÉ UDÁLOSTI	11
3.6.8. OCHRANA PŘED VLIVY NEBEZPEČNÝCH LÁTEK DOKLADOVANÝCH V ÚZEMÍ	11
3.6.9. NOUZOVÉ ZÁSOBOVÁNÍ VODOU A EL. ENERGIÍ	11
3.7. OBRANA STÁTU .....	11
3.8. HYGIENA PROSTŘEDÍ .....	12
3.9. KONCEPCE ŘEŠENÍ KRAJINY, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY .....	12
<b>4. INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ SPOLU S INFORMACÍ, ZDA A JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, POPŘÍPADĚ ZDŮVODNĚNÍ, PROČ TOTO STANOVISKO NEBO JEHO ČÁST NEBYLO RESPEKTOVÁNO.....</b>	<b>13</b>
4.1. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.....	13
4.2. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH .....	14
<b>5. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA .....</b>	<b>14</b>
5.1 VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU .....	14
5.2 VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA .....	16
<b>6. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>19</b>
<b>7. SOULAD NÁVRHU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ .....</b>	<b>19</b>
<b>8. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ .....</b>	<b>20</b>
<b>9. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ.....</b>	<b>20</b>
<b>10. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.....</b>	<b>22</b>

# **1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM**

## **1.1. VYHODNOCENÍ NÁVRHU Z HLEDISKA VLIVU NA ÚZEMÍ NAVAŽUJÍCÍCH OBCÍ, POŽADAVKY NA KOORDINACI**

Bulhary (ZUJ 584380) se nachází ve správním obvodu ORP Břeclav.

Území obce Bulhary sousedí s těmito obcemi (k.ú.):

- na severu Milovice, Přítluky, Zaječí
- na východě Lednice
- na jihu Sedlec
- na západě Mikulov

Návrh urbanistické koncepce neovlivní přímo navazující území, vazby a požadavky na koordinaci jsou zejména v technické infrastruktuře a v územním systému ekologické stability.

**VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ**

Širší vztahy zahrnují území, na kterém je dokumentováno začlenění obce do struktury osídlení, jeho vazby na technickou infrastrukturu nadregionálního a regionálního významu a na územní systémy ekologické stability. Ve struktuře osídlení je obec Mikulov zařazena do Jihomoravského kraje, je součástí regionu Břeclavsko a mikroregionu Lednicko-valtického areálu (LVA).

Bulhary patří mezi průměrné obce na Jižní Moravě bez většího významu ve struktuře osídlení kraje.

Občanské vybavení svou nabídkou odpovídá obdobným sídlům. Za chybějícím vyšším občanským vybavením (zdravotnictví, kultura) obyvatelé dojíždějí do Břeclavi a Mikulova.

V ÚP jsou respektovány vzájemné vztahy se sousedními obcemi, zejména v oblasti společného občanského vybavení, veřejné infrastruktury a péče o krajinu.

V řešeném území jsou respektovány nadřazené sítě veřejné technické infrastruktury.

## **1.2. SOULAD NÁVRHU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM**

**VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

Politika územního rozvoje České republiky 2008, **schválená usnesením vlády ČR č. 929 dne 20.7.2009 (dále jen PUR). PUR konkretizuje úkoly územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech. Vymezuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.**

**Dále stanovuje rozvojové osy a rozvojové oblasti republikového významu a vymezuje specifické oblasti.**

Řešené území nenáleží do žádné z rozvojových oblastí.

Řešeným územím neprochází žádná rozvojová osa.

Řešené území leží mimo vymezené specifické oblasti.

Řešeným územím neprochází transevropské multimodální koridory.

**SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM**

**Pro řešené území v současné době neplatí žádná územně plánovací dokumentace vydaná krajem. Zásady územního rozvoje kraje dosud nebyly vydány.**

Z dostupných podkladů připravované ZÚR je do ÚP Bulhary zapracován koridor pro vedení el. energie VVN 400 kV Sokolnice – hranice ČR/Rakousko v šířce 150m.

## 2. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Zadání je splněno v plném rozsahu.

## 3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY, VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

### 3.1. KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ

Cílem řešení je vytvořit územní předpoklady pro stabilizaci a rozvoj obce a jeho částí formou komplexního návrhu uspořádání a využití území města, při respektování popř. rozvoji stávajících hodnot území umožňující udržitelný rozvoj města.

#### NÁVRH KONCEPCE

- **veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního charakteru prostředí.**
- **v zastavěném území a zastavitelných plochách nesmí být umístěny stavby (hlavní, drobné, garáže), které by urbanistický, architektonický a přírodní charakter území znehodnotily svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem, účinky provozu a použitými materiály.**

#### ODŮVODNĚNÍ

Obecná formulace zajišťující stavebnímu úřadu posoudit záměry, které nejsou přesně specifikovány v přípustných nebo podmíněně přípustných činnostech; při nejistotě je možno nechat si zpracovat nezávislou expertízu.

#### URBANISTICKÝ A ARCHITEKTONICKÝ CHARAKTER PROSTŘEDÍ JE DÁN

- *charakterem prostoru*, který svým uspořádáním je charakterizován stupněm uzavřenosti a celkovým působením na člověka (určující je forma zástavby – volná, kompaktní, měřítko prostoru)
- *strukturou prostoru* danou hmotovým uspořádáním zástavby (její výšková gradace, tvary objektů i jejich střech)
- *obrazem prostoru* vytvářeným stylem, použitými materiály, barevností a urbanistickým mobiliářem
- *pohledovou exponovaností* – nároží a objekty zakončující průhled ulic, průhledy na dominanty, pohledově exponované svahy

#### PŘÍRODNÍ CHARAKTER PROSTŘEDÍ JE DÁN

- charakteristikami krajinného rázu, rozmanitostí ploch využívání území, krajinnými formacemi, prostorovou diverzifikací, autochtonními druhy dřevin a jejich diverzifikací

#### NÁVRH KONCEPCE

- **respektovat podmínky pro zachování kvality architektonicky cenných staveb a souborů, historicky významných staveb včetně nejbližšího okolí**

#### ODŮVODNĚNÍ

V rámci průzkumů a rozborů byly vybrány a v průběhu zpracování návrhu upřesněny seznamy architektonicky cenných staveb a souborů, které doplňují nemovité kulturní památky zapsané v seznamu kulturních památek (limity využití území) a které přispívají ke kulturnímu dědictví sídel a jejich identitě. K zachování kvality patří i respektování hodnot jejich nejbližšího okolí.

ARCHITEKTONICKY HODNOTNÉ STAVBY MÍSTNÍHO VÝZNAMU, PŘÍSPÍVAJÍCÍ K IDENTITĚ ÚZEMÍ	
Bulhary	budova bývalé školy budova „statku“ v centru obce

VÝZNAMNÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	
Bulhary	prostor návsi včetně zástavby a kostelem sv. Jiljí areál hřbitova

#### NÁVRH KONCEPCE

- **respektovat působení pozitivních civilizačních dominant v obrazu obce**

#### ODŮVODNĚNÍ

V Bulharech je výraznou dominantou, již je nutno při projektových pracích respektovat.

CIVILIZAČNÍ (STAVEBNÍ) DOMINANTY MÍSTNÍHO VÝZNAMU	
Bulhary	kostel sv. Jiljí

#### NÁVRH KONCEPCE

- **respektovat hodnoty objektů přispívajících k identitě území, včetně jejich okolí, včetně drobné sakrální architektury**

#### ODŮVODNĚNÍ

Méně významné z hlediska architektonických hodnot, ale výrazně přispívající nejen k identitě ale i orientaci v struktuře obce a v krajině jsou objekty, dle kterých (samozřejmě včetně architektonicky cenných objektů...) si návštěvník vytváří tzv. memory map – zapamatovává si jednotlivé vesnické nebo krajinné prostory.

### 3.2. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Na ploše 1451 ha žije v obci k 1. 4. 2008 794 obyvatel, což představuje hustotu 0,55 obyvatel na ha.

Zpracování návrhu řešení vycházelo z těchto východisek:

Je zachována a rozvíjena urbanistická struktura obce s tradiční zástavbou, daná historickým vývojem, s propojením na okolní krajinu. Krajinný ráz je respektován.

Uspořádání zastavitelných ploch je řešeno v návaznosti na zastavěné území. Návrhem ploch smíšených je omezena monofunkčnost ploch a zajištěna rozmanitost jejich využití. Podmínky, za kterých je možno provádět změny ve využití území stanoví podmínky (viz kapitola 6. textové části).

Nové rozvojové plochy smíšené obytné jsou navrženy na jižním okraji obce, v území jež svou polohou zajišťuje pohodu bydlení. Návrhem výškové regulace zástavby na max. 1 NP + podkroví lze předpokládat zachování harmonie s okolní krajinou.

Rozšiřování zástavby do volné krajiny není navrženo.

Pro rekreaci jsou navrženy plochy navržené schváleným ÚPN SÚ a plocha v jižní části obce.

Centrum obce jako místo společenských kontaktů obyvatel, podporující sociální soudržnost je stabilizováno návrhem smíšených funkcí; jeho význam je posílen návrhem přestavby bývalého statku.

Navrženo je zachování stávajících zařízení občanského vybavení a možnost zřizovat je v rámci ploch smíšených obytných.

Pro rozvoj cestovního ruchu je navržena přestavba statku v centru obce na zařízení občanského vybavení optimálně se zaměřením na služby pro cestovní ruch.

Pro rozvoj ploch volnočasové aktivity, tělovýchovu, sport a dětské hřiště jsou navrženy plochy Na Číně.

Pro neorganizovanou tělovýchovu (víceúčelová hřiště) je možno využívat zázemí kulturního domu.

Zajištěním prostupnosti krajiny sítí účelových komunikací je umožněn průchod do krajinného zázemí obce pro všechny věkové kategorie (letní i zimní aktivity).

Zemědělský areál se nachází v kontaktu s obytnou zónou na jihu obce. Z pohledu hygieny prostředí je třeba řešit hlavní střety v území především ochranu proti pachovým vjemům vhodnou organizací nakládání s materiály, vytvořením ochranné zóny k obytné zástavbě v rámci ploch výroby a skladování, ochraně proti hluku při činnostech v areálu.

Nepřípustná je realizace záměrů, které by v širším okolí způsobily změnu imisní situace vedoucí ke změně nebo zániku předmětů ochrany lokalit zahrnutých do soustavy NATURA 2000, nacházející se na území CHKO Pálava.

### 3.3. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Stávající systém dopravní infrastruktury zůstává zachován. V rámci územního plánu jsou navrženy plochy veřejných prostranství (jejich součástí jsou místní komunikace) z důvodu obsluhy rozvojových lokalit.

#### B.1.7.1. ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Řešeným územím nevede železniční trať.

Ve výhledových záměrech se řešeného území nedotýká trasa vysokorychlostní tratě.

#### B.1.7.2. SILNIČNÍ DOPRAVA

##### ŠIRŠÍ VZTAHY

##### ŘEŠENÝM ÚZEMÍM PROCHÁZEJÍ V SOUČASNÉ DOBĚ TYTO SILNICE

III/421 17 Lednice - Milovice – Dolní Věstonice

III/421 19 Sedlec - Bulhary

III/421 24 Mikulov – Lednice

Silnice III/421 17 prochází řešeným územím ve směru jihovýchod - severozápad a prochází zastavěným územím.

Silnice III/421 19 vyúsťuje ze silnice III/421 17 v jižní části obce, a vede jihozápadním směrem, mimo řešené území kříží silnici III. třídy a dále do Sedlece.

Silnice III/42124 Mikulov – Lednice prochází po jižním okraji řešeného území.

Místní komunikace zpřístupňují téměř všechny objekty. Dle ČSN 73 6110 jsou navrženy v kategorii MO2 10/6,5/30 jako obslužné komunikace umožňující přímou obsluhu všech objektů, případně jako zklidněné komunikace v obytné zóně s minimálním uličním prostorem 8 m.

Všechna opatření týkající se silnic II. a III. třídy musí být v souladu s přísl. ČSN, zejm. ČSN 73 6001, 73 6102 a 73 6110.

#### B.1.7.3. VEŘEJNÁ DOPRAVA

Veřejná doprava je zastoupena autobusovou linkovou dopravou. Četnost spojů je dostatečná.

Veřejná autobusová doprava je na řešeném území zastoupena příměstskými autobusovými linkami. V obci se nachází tři autobusové zastávky Bulhary U sadu, Bulhary střed a Bulhary školka. Dále je v řešeném území zastávka Bulhary U cihelny a v severní části zastávka Milovice hájenka ve směru od Milovic.

Pro zastávky linkové dopravy na silnicích II. a III. tř. budou vymezeny prostorové podmínky pro úpravy na normované parametry a potřebné vybavení.

Izochrony dostupnosti 500 m pokrývají celé zastavěné území.

#### B.1.7.4. NEMOTOROVÁ DOPRAVA

Přes obec prochází značená turistická trasa ze Šakvic přes Nové Mlýny a Bulhary do Lednice.

Pěší doprava je vedena po chodnicích podél většiny komunikací.

Řešeným územím prochází značená cyklotrasa č. 5043 vedená po silnici III/421 17 od Milovic. V obci odbočuje na účelovou komunikaci vedenou po břehu Dyje a dále do Lednice. Z ní v obci odbočují cyklotrasy směrem jižním do Sedlece po silnici III/421 19 a směrem severním přes most na Dyji do Přítluk a do Nových Mlýnů.

Vzhledem k nízkým dopravním intenzitám jsou silnice v řešeném území vhodné pro cykloturistiku.

Přípustné je využití stávajících veřejně přístupných účelových komunikací, umožňujících prostupnost krajiny.

#### B.1.7.5. STATICKÁ DOPRAVA

Vzhledem k charakteru zástavby obce jsou osobní automobily odstavovány převážně na vlastních pozemcích majitelů rodinných domů v individuálních garážích. V obci nejsou vybudovány řadové garáže. Parkování v obci je možné na parkovištích u Obecního úřadu a u kulturního domu.

Pro odstavení vozidel jsou využívány stávající individuální a řadové garáže. Vzrůstající nároky na krytá stání je třeba řešit dostavbou individuálních garáží na vlastním pozemku majitelů rodinných domů. Příležitostné je parkování podél místních komunikací.

#### **B.1.7.6.DOPRAVNÍ ZARŽÍZENÍ**

V řešeném území se nenachází.

#### **B.1.7.7.HOSPODÁŘSKÁ DOPRAVA**

Zemědělská a lesní doprava využívá stávající účelové komunikace a silnice III. třídy.

V řešeném území jsou zpracovány komplexní pozemkové úpravy jež optimalizovaly síť účelových komunikací, která vhodně obsluhuje pozemky a zajišťuje prostupnost území.

#### **B.1.7.8.INTENZITY DOPRAVY**

V řešeném území nebyla sčítána intenzita dopravy v rámci celostátního sčítání dopravy na silniční a dálniční síti ČR v r. 2000 ani 2005 ŘSD ČR. Na silnicích III. třídy, které prochází zastavěným územím obce proto nelze ani stanovit výhledové intenzity dopravní zátěže. Intenzita dopravy je v obci minimální, zanedbatelná, jen od místních obyvatel a zemědělské dopravy.

#### **B.1.7.9.OCHRANNÁ PÁSMA**

Viz kapitola 3.5. Soulad návrhu ÚP s požadavky právních předpisů.

#### **B.1.7.10. LETECKÁ DOPRAVA**

Řešené území není dotčeno zájmy letecké dopravy.

#### **B.1.7.11. VODNÍ DOPRAVA**

Řešené území není dotčeno zájmy vodní dopravy.

#### **B.1.7.12. HLUK Z DOPRAVY**

Vzhledem k nízké intenzitě dopravy v obci na silnicích III/421 17 Lednice - Milovice – Dolní Věstonice a III/421 19 Sedlec - Bulhary, které prochází zastavěným územím obce, lze stanovit výhledové intenzity dopravní zátěže pouze odborným odhadem. Intenzita dopravy je na těchto komunikacích v obci minimální, zanedbatelná, jen od místních obyvatel a zemědělské dopravy.

#### **HLUK Z DOPRAVY**

Hluk ve vnějším prostředí je posuzován na základě Nařízení vlády č. 148/2006 Sb., jež nahrazuje Nařízení vlády č. 88/2004 Sb. s platností od 1. června 2006. Nejvyšší přípustná ekvivalentní hladina akustického tlaku A ve venkovním prostoru se stanoví součtem základní hladiny hluku 50 dB a příslušné korekce pro denní nebo noční dobu a místo. **V denní době u obytné zástavby nesmí být překročena hodnota 55 dB a v noční době 45 dB**, pokud se nezohlední další korekce, což v případě železnice představuje 60 dB v denní a 55 dB v noční době v OPŽ a v případě hlavních komunikací (sil. I. a II.tř.) představuje 60 dB v denní a 50 dB v noční době.

Doprava, díky nízké intenzitě, nepředstavuje v okolí silnic III. třídy pro obec větší riziko.

#### **HLUK OD SILNIČNÍ DOPRAVY PRO SILNICE III/421 17 LEDNICE - MILOVICE – DOLNÍ VĚSTONICE A III/421 19 SEDLEC - BULHARY**

Intenzity stanoveny odborným odhadem, neboť sčítání dopravy není k dispozici.

$T = 75 \text{ voz}/24 \text{ hod}$ ,  $v = 50 \text{ km}/\text{hod}$

$O = 425 \text{ voz}/24 \text{ hod}$

$S = 500 \text{ voz}/24 \text{ hod}$

DEN

$F_1 = 1,54837 \cdot 10^6$        $F_2 = 1,3F_3 = 1,0$

$Y = 52,9 \text{ dB}$  - ve vzdálenosti 7,5 m rozhodující

55 dB – nebude dosaženo

NOC

$$F_1 = 0,085100 \cdot 10^6 \quad F_2 = 1,3F_3 = 1,0$$

Y = 40,3 dB - ve vzdálenosti 7,5 m

45 dB – nebude dosaženo

Negativní vliv provozu silnice III. tř. je minimální. Ve dne, kdy je stav nejméně příznivý, nebude povoleného limitu 55 dB dosaženo.

### 3.3. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

#### ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

**Zásobování vodou** je stabilizováno. Obec je zásobována ze SV Mikulov (zdroje Lednice) přes vodojem v Lednici. Systém zásobování vodou zůstane zachován. Zastavitelné plochy budou napojeny v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu na stávající síť.

**Odkanalizování** je stabilizováno – byla vybudována čistírna odpadních vod včetně chybějící jednotné kanalizace. Zastavitelné plochy budou napojeny v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu na stávající kanalizaci.

Je navrženo pásmo ochrany prostředí kolem ČOV – 100 m.

**Zásobování plynem a teplem** je stabilizováno. Zastavitelné plochy budou napojeny v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu na stávající síť.

**Zásobování el. energií** – je stabilizované. Je navržena přeložka nadzemního vedení vn u lokality 18-SV. Síť nízkého napětí bude rozšířena a zahuštěna novými vývody v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu, případně posílením výkonu stávajících trafostanic.

### 3.4. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Udržitelný rozvoj území, spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Pro udržitelný rozvoj obce jsou navrženy tyto požadavky v třech pilířích udržitelného rozvoje:

- **společnost** – v rámci územního plánu vytvořit územně technické podmínky pro vysokou životní úroveň obyvatelstva s kvalitním bytovým fondem, službami, vzdělávacími zařízeními, splňující základní podmínky pro rozvoj kvalitních lidských zdrojů
- **hospodářství** - vytvořit územně technické podmínky pro podnikání, rozvoj cestovního ruchu a inovačních technologií
- **prostředí** - vytvořit územně technické podmínky pro kvalitní životní prostředí poskytující maximální pohodu bydlení ve fungujícím organismu obce

### 3.5. SOULAD NÁVRHU ÚP S POŽADAVKY PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Vstupní limity využití území - limity vyplývající z právních předpisů a správních rozhodnutí.

V řešeném území se nachází památky zapsané ve státním seznamu nemovitých kulturních památek.

BULHARY - NEMOVITÉ KULTURNÍ PAMÁTKY					
Číslo rejstříku	identifikace v mapě	Část obce	Číslo popisné	památky	Ulice/umístění
29887 / 7-1175	1	Bulhary		kostel sv. Jiljí	
85295 / 7-1177	2	Bulhary		brána hřbitova	
7-1178	5	Bulhary		márnice	
27083 / 7-1180	4	Bulhary		boží muka	
7-1181	6	Bulhary		kříž u kostela	
22685 / 7-1185	3	Bulhary	180	venkovská usedlost	



BULHARY - NEMOVITÉ KULTURNÍ PAMÁTKY					
Číslo rejstříku	identifikace v mapě	Část obce	Číslo popisné	památka	Ulice/umístění
103484	7	Bulhary	93	obytný dům (původně fara)	

### OCHRANA DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- ochranné pásmo silniční je dáno zákonem č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, v platném znění, § 30 a činí (mimo zastavěné území):  
u silnice III. třídy 15 m od osy komunikace nebo osy přilehlého jízdního pásu, mimo souvisle zastavěné území
- zařízení pro výrobu elektřiny a rozvodná zařízení - zákon č. 458/2000 Sb. ze dne 28. listopadu 2000, v platném znění:

*Ochranným pásmem* zařízení elektrizační soustavy je prostor v bezprostřední blízkosti tohoto zařízení určený k zajištění jeho spolehlivého provozu a k ochraně života, zdraví a majetku osob. Ochrannými pásmy jsou chráněna nadzemní a podzemní vedení, elektrické stanice, výroby elektřiny a další zařízení. Ochranné pásmo nadzemního vedení je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany:

PŘEHLED OCHRANNÝCH PÁSEM ZAŘÍZENÍ ELEKTRIZAČNÍ SOUSTAVY			
Druh zařízení	ochranné pásmo [m] pro vedení realizované:		
	*do 31.12.1994	**od 1.1.1995	***od 1.1.2001
Nadzemní vedení			
napětí nad 1 kV a do 35 kV vč. -bez izolace	10	7	7
bez izolace	10	7	7
s izolací základní	-	-	2
závěsná kabelová	-	-	1
napětí nad 35 kV a do 110 kV včetně	15	12	12
napětí nad 110 kV a do 220 kV včetně	20	15	15
napětí nad 220 kV a do 400 kV včetně	25	20	20
napětí nad 400 kV	-	30	30
Podzemní vedení			
napětí do 110 kV včetně	-	1	1
napětí nad 110 kV	-	1	3
Elektrické stanice s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí			
stožárové	10	7	7
kompaktní a zděné	30	20	2
vestavěné	30	20	1

\* podle vládního nařízení č. 80/1957

\*\* podle zákona 222/1994 Sb.

\*\*\* podle zákona 458/2000 Sb.

- ochranná a bezpečnostní pásma plynovodů a jiných plynových zařízení - zákon č. 458/2000 Sb. ze 28. listopadu 2000 v platném znění.

Je nutno dodržovat *ochranná pásma* k zajištění spolehlivého provozu plynárenského zařízení a *bezpečnostní pásma* k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií. Pásmy se rozumí prostor vymezený vodorovnou vzdáleností od půdorysu plynového zařízení měřeno kolmo na jeho obrys. Stavební činnosti a úpravy terénu v ochranném pásmu lze provádět pouze s předchozím písemným souhlasem dodavatele, který odpovídá za provoz příslušného plynárenského zařízení.

Zřizovat stavby v bezpečnostním pásmu lze pouze s předchozím písemným souhlasem fyzické či právnické osoby, která odpovídá za provoz příslušného plynového zařízení.

### BEZPEČNOSTNÍ A OCHRANNÁ PÁSMO

BEZPEČNOSTNÍ PÁSMO V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ	
druh plynového zařízení	bezpečnostní pásmo [m]
VTL plynovody do DN 250	20
VTL regulační stanice	10

<b>OCHRANNÁ PÁSMA V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ</b>	
druh plynového zařízení	ochranné pásmo [m]
NTL a STL plynovody a přípojky v zastavěném území obce (na obě strany od půdorysu)	1
ostatní plynovody a přípojky (na obě strany od půdorysu)	4
technologické objekty (na všechny strany od půdorysu)	4

- ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok dle zákona o vodovodech a kanalizacích č. 274/2001 Sb., v platném znění:  
 pro potrubí o průměru do 500 mm včetně 1,5 m od vnějšího líce stěny potrubí  
 pro potrubí nad průměr 500 mm 2,5 m od vnějšího líce stěny potrubí  
 u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenost od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m

#### OCHRANA PŘÍRODY A PŘÍRODNÍCH ZDROJŮ

- vodní toky a plochy – významný krajinný prvek ze zákona
- zvláště chráněná území přírody, lokality (stanoviště a ptačí oblast) Natura 2000
- pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) - významný krajinný prvek ze zákona

#### OCHRANA PŘED POVODNĚMI

- záplavové území je stanoveno vodoprávním úřadem

#### OSTATNÍ LIMITY

- plochy do vzdálenosti 50 m od okraje lesa - zákon č. 289/1995 Sb., v platném znění
- v souladu s Vodním zákonem mohou správci vodních toků při výkonu správy vodního toku, pokud je to nezbytně nutné a po předchozím projednání s vlastníky pozemků užívat pozemků sousedících s korytem vodního toku, a to
- u významných vodních toků nejvýše v šířce do 8 m od břehové čáry
- u drobných vodních toků nejvýše v šířce do 6 m od břehové čáry

### **3.6. OCHRANA OBYVATELSTVA**

#### **3.6.1. UKRYTÍ OBYVATELSTVA V DŮSLEDKU MIMOŘÁDNÉ UDÁLOSTI**

V řešeném území se nevyskytují stálé úkryty.

Organizační ani technické zabezpečení budování improvizovaných úkrytů (IU) není úkolem územního plánu. Je řešeno orgány obce v jejich dokumentaci. Je třeba doporučit, aby nově budované objekty byly v zájmu jejich majitelů řešeny tak, aby obsahovaly prostory vyhovující podmínkám pro možné vybudování IU.

#### **3.6.2. EVAKUACE OBYVATELSTVA A JEHO UBYTOVÁNÍ**

V zájmovém území není plánovaná evakuace ze zóny havarijního plánování JE Dukovany, pro případ neočekávané mimořádné události navrhuje pro nouzové příp. i náhradní ubytování obyvatelstva následující objekty a plochy:

- prostory ZŠ včetně tělocvičny, MŠ, kulturně společenské zařízení, penzionu, sportovní haly, domova důchodců
- vhodné nebytové prostory v dalších objektech nezasažených mimořádnou událostí

#### **3.6.3. OCHRANA PŘED PRŮCHODEM PRŮLOMOVÉ VLNY VZNIKLÉ ZVLÁŠTNÍ POVODNÍ**

Zájmové území je ohroženo průlomovou vlnou, vzniklou zvláštní povodní, způsobenou poruchou či havárií (protržením hráze) VD Nové Mlýny na řece Dyji. Území ohrožené zvláštní povodní je vymezeno dle §69 zák. č. 254/2001 Sb.(vodní zákon). Ochrana tohoto území je řešena v souladu s met. pokynem odboru ochrany vod MŽP pro zpracování plánů ochrany území pod vodním dílem před zvláštní povodní č. 14 ze září 2005.

### **3.6.4. ZÓNY HAVARIJNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

Zájmové území není součástí zón havarijního plánování a podle vyjádření HZS není území obce Bulhary potenciálně ohroženo haváriemi zdrojů nebezpečných látek.

### **3.6.5. SKLADOVÁNÍ MATERIÁLŮ CO A HUMANITÁRNÍ POMOCI**

V zájmovém území je dislokován jeden z centrálních skladů materiálů CO MV-GŘ HZS ČR Tišnov.

### **3.6.6. VYVEZENÍ A USKLADNĚNÍ NEBEZPEČNÝCH LÁTEK MIMO ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ OBCE**

Viz schválený havarijní plán ZD Bulhary, ČS PHM a skladu olejů.

Z hlediska funkčního využití ploch není s dislokací skladů nebezpečných chemických látek uvažováno.

### **3.6.7. ZÁCHRANNÉ, LIKVIDAČNÍ A OBNOVOVACÍ PRACE PRO ODSTRANĚNÍ NEBO SNÍŽENÍ ŠKODLIVÝCH ÚČINKŮ KONTAMINACE, VZNIKLÝCH PŘI MIMORÁDNÉ UDÁLOSTI**

K usnadnění záchranných, likvidačních a obnovovacích prací je v urbanistickém řešení prostoru obce zásadní:

- výrobní zóna je prostorově a provozně oddělena od zóny obytné
- není přípustná výstavba uzavřených bloků
- doprava na místních a obslužných komunikacích je řešena tak, aby umožnila příjezd zasahujících jednotek (včetně těžké techniky) a nouzovou obsluhu obce v případě zneprůjezdnění části komunikací v obci, místo zúženého profilu v historické zástavbě bude možno objet po nově navrženém koridoru
- při řešení důležitých místních komunikací bude řešena jejich nezavalitelnost – min. š. =  $(v_1+v_2)/2+6\text{m}$  (výška budov po hlavní římsu v protilehlých stranách ulice)
- sítě infrastruktury dle možností zokruhovat pro umožnění úprav na dodávky z jiných nezávislých zdrojů
- při plánování rekonstrukce nebo výstavby vodovodního řádu a komunikací v obci počítat s instalací požárních hydrantů a to v max. vzdálenostech dle ČSN 73 0873, navrhovat instalaci nadzemních požárních hydrantů dle č. 5.3 ČSN 73 0873 a v souladu s §21 vyhl. č. 137/1998Sb.

### **3.6.8. OCHRANA PŘED VLIVY NEBEZPEČNÝCH LÁTEK DOKLADOVANÝCH V ÚZEMÍ**

V řešeném území nejsou skladovány další nebezpečné chemické látky mimo bod 3.6.1.6.

### **3.6.9. NOUZOVÉ ZÁSOBOVÁNÍ VODOU A EL. ENERGIÍ**

Podle povahy narušení systému zásobování obyvatel pitnou vodou se v první řadě posuzuje a využívá schopnost vodovodu dodávat vodu byť ve zhoršené kvalitě nastavením systému uzávěrů z jiného nezávislého zdroje.

## **3.7. OBRANA STÁTU**

Vzhledem k tomu, že do řešené lokality k.ú. Bulhary zasahuje zájmové území radionavigačního zařízení na stanovišti Mikulov, požadujeme předem konzultovat s VUSS Brno následující stavby

- v okruhu 7,5 km projednat předem rozsáhlé územní změny jako průmyslové zóny, zalesnění, velké vodní plochy, těžba pod.
- v okruhu 5 km projednat předem výstavbu výkonných zdrojů el-mag. záření v rozsahu 10 kHz-100 GHz
- v okruhu 10 km projednat předem výstavbu větr. elektráren, základnových stanic. rozhleden, jejichž výstavba může být omezena nebo vyloučena

- projednat vždy výstavbu výškových staveb nad 30 m z důvodů ochrany zájmů voj. letectva

### **3.8. HYGIENA PROSTŘEDÍ**

Při provádění změn ve využití území, při vymezení ploch rekreace, občanského vybavení, smíšených obytných a výrobních ve vztahu k již stávajícím zdrojům hluku respektovat požadavky týkající se chráněného venkovního, chráněného venkovního a vnitřního prostoru staveb §30 odst. 3 zák. č. 258/2000 Sb. a nařízení vlády č. 148/2006 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

### **3.9. KONCEPCE ŘEŠENÍ KRAJINY, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY**

Koncepce řešení krajiny vychází z existence stávajících krajinných struktur a hodnot území. Severní a severovýchodní část katastru obce přísluší k území s kumulací přírodních hodnot nivy Dyje jihozápadní a západní část pak k území Milovického lesa, které je součástí chráněné krajinné oblasti (CHKO) Pálava.

#### **OCHRANA PŘÍRODY**

Je patrná z grafické přílohy Limity využití území a zahrnuje:

#### **OBEČNÁ OCHRANA PŘÍRODY**

V řešeném území se nenachází registrované významné krajinné prvky (VKP).

#### **ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ PŘÍRODY**

Do řešeného území náleží severovýchodní část Chráněné krajinné oblasti Pálava. Území zahrnuje komplex lužního lesa v oblasti Křivého jezera v jižní části katastru Nových Mlýnů. Plochy, cenné z hlediska ochrany přírody jsou chráněny na základě zónování a členění do čtyř zón. Chráněná krajinná oblast (CHKO) byla vyhlášena 19. března 1976 výnosem MK čj. 5790 na ploše 92 km<sup>2</sup>. Režim a způsob ochrany včetně dlouhodobých cílů se řídí Plánem péče (schválen v lednu 1999).

#### **CHKO PÁLAVA, BIOSFÉRICKÁ REZERVACE DOLNÍ MORAVA**

CHKO Pálava byla v roce 1986 zařazena do biosférických rezervací UNESCO. Dnes je součástí vyhlášené biosférické rezervace Dolní Morava, která je vyhlášena na území jižní Moravy, mezi Dolnomoravským a Dyjskosvrateckým úvalem. Vymezena je zonace biosférické rezervace, která vymezuje zónu:

- centrální (core zone) - vymezena v rozsahu vyhlášených maloplošných zvláště chráněných území přírody.
- nárazníkovou (bufer zone) - kopíruje přibližně II. zónu ochrany přírody CHKO
- přechodovou (transition zone) - vymezena na ostatním území

#### **ZONACE CHKO PÁLAVA**

Území CHKO je členěno do čtyř zón s odstupňovanou intenzitou ochrany přírody a regulačních podmínek. Na území obce jsou z těchto zón zastoupeny I. a II. zóna.

- Regulace a limity činností v těchto zónách jsou stanoveny Plánem péče o krajinu

#### **MALOPLOŠNÁ CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ**

##### NPR Křivé jezero

Zachovalá část nivy s přirozeným charakterem říčního koryta, porosty tvrdého a měkkého luhu, lužními loukami, nelesními mokřadními a vodními společenstvy a odříznutým meandrem Dyje; význačné hnízdiště ptactva. Rozloha: 116,40 ha, nadmořská výška: 163 – 165 m, zřízena výnosem MK ČSR č. j. 12 221/73 z 9. 8. 1973.

##### Natura 2000

##### **Ptačí oblast:**

Území CHKO (západní část katastru Bulhary) je součástí vyhlášené ptačí oblasti Natura - Pálava (CZ0621029).

##### **Evropsky významné lokality – EVL (stanoviště – pSCI)**

*Niva Dyje* (CZ0624099) - Rozsáhlý komplex lužních lesů a luk, který se nachází v jižní části Dolnomoravského úvalu, v nivě Dyje.

*Milovický les* (CZ0624100) – Významná rozsáhlá oblast Milovického lesa s výskytem druhů podléhajících ochraně v rámci soustavy Natura 2000, ochrana stanovišť, např: subpanonské stepní trávníky, panonské dubohabřiny, panonské šipákové doubravy, polopřirozené suché trávníky a facie křovin na vápnatých podložích.

#### ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÉ DRUHY ROSTLIN, ŽIVOČICHŮ A NEROSTŮ

Území s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů lze v katastru obce předpokládat, nejsou však vymezena.

#### ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Na území obce se nachází skladebné části regionálního a nadregionálního významu. Koncepce řešení respektuje územně technický podklad Ministerstva životního prostředí a Ministerstva pro místní rozvoj – Regionální a nadregionální ÚSES ČR z roku 1996. Ten na území obce vymezuje nadregionální biokoridor K 161 V a K 161 N – vymezený ve dvou osách na severu katastru obce. Osy reprezentují vodní (V) a nivní (N) společenstva. Dále Nadregionální biocentrum Milovický les (NRBK 106).

Následná zpracovaná dokumentace - Územní plán velkého územního celku Břeclavsko vymezuje v prostoru nivy Dyje regionální biocentru RBC – 82. V roce 2009 jsou rozpracovány zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, které prostor nivy Dyje, včetně os nadregionálních biokoridorů zahrnují pod regionální biocentrum RC 130 – Křivé jezero.

Lokální biokoridory a biocentra - vymezena zejména v jihovýchodní části území, využívají přírodních linií a prvků v území. Územně jsou fixovány komplexní pozemkovou úpravou. Vycházejí z oborové dokumentace ÚSES.

#### **Nadregionální a regionální územní systém ekologické stability**

NRBC 106 Milovický les (NC11) – kompaktní lesní porosty na západní hranici katastru. Převážně přirozené lesní porosty jsou součástí CHKO Pálava.

RBC 8 Křivé jezero (RC130) – regionální biocentrum vymezené v nivě Dyje. Zahrnuje území s kumulací přírodních hodnot podmáčených až mokřých stanovišť nivního a lužního charakteru. Existující funkční biocentrum vymezené s ohledem na návrh Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje.

#### **Lokální územní systém ekologické stability**

LBK 1 – funkční existující biokoridor místního významu na východní hranici katastru obce vymezeného v trase lesního porostu (větrolamu).

LBK 2 - funkční existující biokoridor místního významu v jihovýchodní až jižní části katastru obce vymezeného v trase lesního porostu (větrolamu)

LBC 3 – lokální (místní) biocentrum vymezené v rámci komplexních pozemkových úprav v jihovýchodní části katastru obce na orné půdě. Biocentrum nutno založit dle stanovištních podmínek.

## **4. INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ SPOLU S INFORMACÍ, ZDA A JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, POPŘÍPADĚ ZDŮVODNĚNÍ, PROČ TOTO STANOVISKO NEBO JEHO ČÁST NEBYLO RESPEKTOVÁNO**

### **4.1. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území v intencích nového stavebního zákona nebylo požadováno.

## 4.2. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Řešení územního plánu vychází z potřeby účelného a intenzivního využití zastavěného území obce.

Pro bydlení jsou navrženy plochy smíšené obytné ve vazbě na zastavěné území dle platného ÚPN SÚ, dle záměru obce a požadavků občanů.

Potřeba vymezení zastavitelných ploch pro veřejná prostranství je dána požadavkem na vymezení plochy pro zabezpečení obsluhy ploch změn veřejnou infrastrukturou.

Potřeba vymezení zastavitelných ploch pro plochy smíšené výrobní je dána potřebou rozvoje ekonomické základny obce ve vazbě na zastavěné území; respektovány jsou plochy v jižní a jihozápadní části obce dle platného ÚPN SÚ.

## 5. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

### 5.1 VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

#### POUŽITÁ METODIKA

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond bude provedeno ve smyslu zákona ČNR č.334/1992 Sb., vyhlášky č.13 Ministerstva životního prostředí ze dne 29. prosince 1993, kterou se upravují podrobnosti ochrany půdního fondu ve znění zákona České národní rady č.10/93Sb., přílohy 3 této vyhlášky a zákona č. 98/1999 Sb.

#### BONITOVANÉ PŮDNĚ EKOLOGICKÉ JEDNOTKY

Výchozím podkladem pro ochranu zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky. Pro potřeby vyhodnocení byly použity grafické podklady BPEJ, které v době zpracování nepokrývaly celé území obce Bulhary. Pro potřeby vyhodnocení byly údaje o kvalitě půd doplněny z údajů katastru nemovitosti.

Zemědělské půdy s vysokou úrovní ochrany (v I. a II. třídě ochrany) jsou v území zastoupeny ve velkém rozsahu na převažující části území.

#### ZPŮSOB IDENTIFIKACE LOKALIT ZÁBORU A ROZVOJOVÝCH LOKALIT V GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE, ÚDAJE O CELKOVÉM ÚHRNU ZÁBORU ZPF

Vyhodnoceny jsou rozvojové plochy s dopadem do zemědělského půdního fondu. Součástí vyhodnocení jsou i plochy bez dopadu do ZPF (např. návrhy pro realizaci ploch rekreačních, na ostatních plochách). Respektovány jsou komplexní pozemkové úpravy. Celkové souhrny jsou provedeny pro plochy zabírající zemědělskou půdu. označeny jsou číselně a vyhodnoceny v tabelární formě. Etapizace není navržena.

Celková sumarizace ploch:

	plocha celkem	v zastavěném území	mimo zastavěné území	zemědělská půda	nezemědělská půda
<b>DS – dopravní infrastruktura</b>	0,27	0,05	0,22	<b>0</b>	0,27
<b>DU – doprava – účelové komunikace</b>	0,03	0	0,03	<b>0</b>	0,03
<b>E - přírodní</b>	5,75	0	5,75	<b>0</b>	5,75
<b>O – občanské vybavení</b>	1,13	0,62	0,51	<b>0</b>	1,13
<b>R – rekreace</b>	4,91	0,35	4,56	<b>4,54</b>	0,37
<b>SM – smíšená nezastavěného území - zemědělská</b>	0,80	0	0,80	<b>0</b>	0,80
<b>SO – smíšená funkce bydlení</b>	4,40	0	4,40	<b>4,40</b>	0
<b>SV – smíšená výrobní</b>	7,44	0,70	6,74	<b>6,74</b>	0,70
<b>U – veřejná prostranství</b>	1,22	0,48	0,74	<b>0,67</b>	0,55
<b>SUMA - CELKEM</b>	<b>25,95</b>	<b>2,20</b>	<b>23,75</b>	<b>16,35</b>	<b>9,60</b>

Navrhováno je cca 16,35 ha záboru ZPF. Zábor vysoce chráněných půd dosahuje hodnoty 18,03 ha. Rezervní plochy nejsou navrženy.

## ÚDAJE O AREÁLECH A OBJEKTECH STAVEB ZEMĚDĚLSKÉ PRVOVÝROBY

Zemědělská prvovýroba je zaměřena na živočišnou i rostlinnou výrobu. Areál pro zemědělskou výrobu je umístěn na jihozápadním okraji obce. Je stabilizován. V návaznosti na něj jsou navrženy další aktivity charakteru ploch smíšených výrobních, s navrženou obslužnou komunikací.

## USPOŘÁDÁNÍ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A POZEMKOVÉ ÚPRAVY

V řešeném území jsou zpracovány pozemkové úpravy (KPÚ), které jsou respektovány. Společná zařízení jsou součástí návrhových ploch a jsou vyhodnocena v záboru ZPF.

## OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY

Pro prvky ÚSES jsou navrhovány rozvojové plochy respektováním komplexních pozemkových úprav.

## SÍŤ ZEMĚDĚLSKÝCH ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ

V řešeném území je stabilizovaná síť zemědělských účelových komunikací. Při realizaci záměrů je nutno zachovat stávající účelové komunikace zajišťující přístup k pozemkům a průchodnost krajiny.

## INVESTICE DO PŮDY

V řešeném území jsou realizovány velkoplošné odvodňovací systémy, na části ploch. Návrhové plochy nenaruší tento systém v jeho funkčnosti.

## ZDŮVODNĚNÍ VHODNOSTI NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ V POROVNÁNÍ S JINÝMI MOŽNÝMI VARIANTAMI A VE TŘÍDĚ OCHRANY I A II

Variantní řešení nebylo uvažováno.

Koncepční lokality pro rozvoj obce jsou lokality pro bydlení a smíšené funkce výroby. Ty dosahují hodnoty 7,26, resp. 6,74 ha (dopad do ploch ZPF). V extravilánu byly respektovány plochy společných zařízení vymezených komplexními pozemkovými úpravami, které bylo vymezeno v rámci komplexních pozemkových úprav

Dosavadní využití ploch nezemědělské půdy v řešeném území: nezemědělská půda využitelná pro rozvoj zastavitelného území je v řešeném území zastoupena v návaznosti na nivu Dyje a v severní části zastavěného území ve svazích navazujících na zastavěné území (ostatní plochy převážně navržené pro rozvoj ploch individuální rekreace). Bez dopadu do ploch ZPF jsou navrženy plochy občanského vybavení (č. 8 a č. 14) a částečně i plochy pro smíšenou funkci výroby (č. 19). Ty využívají proluk a enkláv v zastavěném území obce a snižují tak nároky na zábor ZPF.

Využití zemědělské půdy na nezastavěných částech stavebních pozemků a enkláv zemědělské půdy v zastavěném území: zemědělská půda na nezastavěných částech stavebních pozemků je využívána především jako samozásobitelské zahrady a sady. Enklávy velkovýrobně obhospodařované zemědělské půdy se v zastavěném území nevyskytují.

Využití ploch získaných odstraněním budov a proluk: Plochy přestavby nejsou navrženy. Postupně dochází k obnově domovního fondu, historické obytné objekty jsou využívány v poslední době spíše pro rekreační účely – chalupy.

Využití ploch, které byly pro potřeby rozvoje sídla orgánem ochrany ZPF již odsouhlaseny v dosavadní schválené dokumentaci: obec má platnou územně plánovací dokumentaci. Navrhované plochy pro rozvoj obce respektují plochy odsouhlasené v územním plánu (č. 13, 17 a 18) a plochu č. 11, která je v platném územním plánu vymezena jako plocha rezervní.

Důsledky navrhovaného řešení na uspořádání ploch ZPF, kterým by měla být s ohledem na § 2 zákona č. 114/1992 Sb. v platném znění co nejméně narušena krajina a její funkce: navrhované plochy zástavby neznemožňují obhospodařování a údržbu zemědělských ploch. Plochy pro rozvoj bydlení a výrobních aktivit jsou umístěny v návaznosti na současně zastavěné území sídla. Nejsou vytvářeny samostatné enklávy osídlení.

Ovlivnění hydrologických a odtokových poměrů a stávajících melioračních zařízení v území: v řešení návrhu územního plánu nejsou navrhovány žádné zásadní změny hydrologických a odtokových poměrů. Odtokové poměry v jednotlivých rozvojových lokalitách budou částečně ovlivněny výstavbou samotnou, k jinému ovlivnění nedojde. Dešťové vody ze zpevněných ploch budou odváděny dešťovou kanalizací, na pozemcích bude zajištěna maximální kumulace dešťových vod pro zachování retenční schopnosti krajiny, tuto problematiku je třeba dořešit v podrobnější dokumentaci. Pro zlepšení odtokových poměrů v extravilánu je respektován systém pozemků (zatravněných) v údolnici na jižním a jihozápadním okraji obce, který vymezily komplexní pozemkové úpravy. V územním plánu je navrhováno rozšíření těchto

ploch o lokalitu na jihovýchodním okraji obce (zatravnění orné půdy). Jedná se o lokalitu č. 22, která není součástí záboru ZPF.

Kvalita zemědělské půdy dle BPEJ a tříd ochrany: je uvedena v příložené tabulkové části.

Etapizace výstavby: není navržena.

## **5.2 VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA**

Nejsou navrhovány zábory pozemků určených k plnění funkcí lesa.



## TABELÁRNÍ VYHODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH LOKALIT

číslo	navržené funkční využití lokality	katastrální území	úhrnná výměra lokality v ha			výměra zemědělské půdy v lokalitě dle kultur v ha				výměra nezem. ploch	BPEJ, třída ochrany ZPF, výměra BPEJ I. a II. třídy ochrany					
			celkem	zastavěné území		druh pozemku	celkem	zastavěné území			v	mimo	v		mimo	0,51
				v	mimo			v	mimo							
1.	R – rekreace	Bulhary	0,51	0	0,51	orná půda	0,51	0	0,51	0	0.01.10 0.01.00	II. I.	0,51			
2.	R – rekreace	Bulhary	0,16	0	0,16	nezem.půda	0	0	0	0,16				nejedná se o zábor ZPF		
3.	R – rekreace	Bulhary	0,32	0,32	0	zahradka	0,12	0,12	0	0,20	0.08.50 0.08.10	IV. III.				
4.	R – rekreace	Bulhary	0,14	0,03	0,11	orná půda zahradka	0,14	0,03	0,11	0	0.08.10	III.				
5.	R – rekreace	vypuštěno														
6.	RI – rekreace individuální	Bulhary	0,01	0	0,01	nezem.půda	0	0	0	0,01				nejedná se o zábor ZPF		
7.	RI – rekreace individuální	Bulhary	0,91	0	0,91	orná půda	0,91	0	0,91	0	0.01.10 0.08.50	II. IV.	0,20			
8.	O – občanské vybavení	Bulhary	0,51	0	0,51	nezem.půda	0	0	0	0,51				nejedná se o zábor ZPF		
9.	U – veřejné prostranství	Bulhary	0,39	0	0,39	orná půda	0,24	0	0,24	0,15	0.01.00 0.05.01	I. III.				
10.	U – veřejné prostranství	Bulhary	0,35	0	0,35	orná půda	0,35	0	0,35	0	0.01.00 0.62.00	I. II.	0,35			
11.	SO – smíšená obytná	Bulhary	0,75	0	0,75	orná půda	0,75	0	0,75	0	0.01.00 0.62.00	I. II.	0,75			
12.	SO – smíšená obytná	Bulhary	1,89	0	1,89	orná půda	1,89	0	1,89	0	0.01.00	I.	1,89			
13.	SO – smíšená obytná	Bulhary	1,76	0	1,76	orná půda	1,76	0	1,76	0	0.05.01	III.				
14.	O – občanské vybavení	Bulhary	0,62	0,62	0	nezem.půda	0	0	0	0,62				nejedná se o zábor ZPF		

číslo	navržené funkční využití lokality	katastrální území	úhrnná výměra lokality v ha			výměra zemědělské půdy v lokalitě dle kultur v ha				výměra nezem. ploch	BPEJ, třída ochrany ZPF, výměra BPEJ I. a II. třídy ochrany			
			celkem	zastavěné území		druh pozemku	celkem	zastavěné území						
				v	mimo			v	mimo					
15.	DS – smíšená nezastavěného území	Bulhary	0,27	0,05	0,22	nezem.půda	0	0	0	0,27				nejedná se o zábor ZPF
16.	DU – účelová komunikace	Bulhary	0,03	0	0,03	nezem.půda	0	0	0	0,03				nejedná se o zábor ZPF
17.	SV – smíšená výrobní	Bulhary	1,67	0	1,67	orná půda	1,67	0	1,67	0	0.01.00	I.	1,67	
18.	SV – smíšená výrobní	Bulhary	5,07	0	5,07	orná půda	5,07	0	5,07	0	0.62.00	II.	5,07	
19.	SV – smíšená výrobní	Bulhary	0,70	0,70	0	nezem.půda	0	0	0	0,70				nejedná se o zábor ZPF
20.	U – veřejné prostranství	Bulhary	0,03	0,03	0	zahrada	0,03	0,03	0	0	0.01.00	I.	0,03	
21.	U – veřejné prostranství	Bulhary	0,02	0,02	0	zahrada	0,02	0,02	0	0	0.01.00	I.	0,02	
22.	SM – smíšená nezastavěného území - zemědělská	Bulhary	0,80	0	0,80	orná půda				0,80				nejedná se o zábor ZPF
23.	E - přírodní	Bulhary	5,75	0	5,75	nezem.půda	0	0		5,75				nejedná se o zábor ZPF
24.	U – veřejné prostranství	Bulhary	0,43	0,43	0	zahrada	0,03	0,03	0	0,40	0.01.00	I.	0,40	
25	R – rekreace	Bulhary	2,86	0	2,86	orná půda	2,86	0	2,86	0	0.01.00 0.62.00	I. II.	2,86	

## **6. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Pořízení Územního plánu Bulhary bylo schváleno zastupitelstvem obce dne 20.8.2007 a současně určilo zastupitele Pavla Leblocha, starostu pro spolupráci s pořizovatelem. O pořízení ÚP Bulhary byl požádán Městský úřad Břeclav, jako příslušný úřad územního plánování obce s rozšířenou působností. Zpracování návrhu zadání předcházelo vypracování průzkumů a rozborů řešeného území, protože ÚAP nebyly dosud dokončeny. Návrh zadání byl dne 10.12.2008 dopisem čj. MUBR 81098/2008 jednotlivě rozeslán dotčeným orgánům a sousedním obcím s žádostí o sdělení požadavků na obsah zadání. Návrh zadání byl vystaven k nahlédnutí po zákonem stanovenou dobu 30dní a oznámení o projednávání návrhu zadání bylo zveřejněno veřejnou vyhláškou na úředních deskách obce Bulhary a MěÚ Břeclav od 15.12.2008 do 30.1.2009. Upravený návrh zadání byl schválen Zastupitelstvem obce Bulhary dne 20. dubna 2009.

Na základě schváleného zadání byl projektantem, jímž je Urbanistické středisko Brno, s.r.o., vypracován návrh UP Bulhary, společné jednání dotčených orgánů, krajského úřadu a sousedních obcí bylo svoláno na den 26. listopadu 2009 oznámením čj. MUBR 75575/2009 rozeslaným dne 27.10.2009. K návrhu ÚP bylo vydáno souhlasné stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, s doporučením na vydání změny, čj. JMK 63122/2010 ze dne 6.5.2010, doručené dne 7.5.2010 pod čj. MUBR 32383/2010. Oznámení o zahájení řízení o vydání upraveného a posouzeného návrhu bylo zveřejněno dne 28.5.2010 na úředních deskách MěÚ Břeclav a OÚ Bulhary a veřejné projednání bylo stanoveno na den 14. července 2010. Návrh byl vystaven k veřejnému nahlédnutí po zákonem stanovenou dobu 30dní. Veřejné projednání UP Bulhary proběhlo dne 14. července 2010 za hojně účasti občanů. Z veřejného projednání s odborným výkladem projektant Ing. arch. Emila Navrátila byl vyhotoven zápis, který je součástí dokladové části dokumentace včetně prezenční listiny.

## **7. SOULAD NÁVRHU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ**

Navržené řešení je v souladu s požadavky stavebního zákona (SZ) a jeho prováděcích právních předpisů.

S ohledem na specifické podmínky řešeného území byly nad rámec SZ vymezeny tyto další plochy s rozdílným způsobem využití:

- **plochy krajinné zeleně - K** – převážně nezemědělské plochy charakteristické extenzivním způsobem využití. Jedná se zejména o plochy s dřevinami rostoucími mimo les, výjimečně i zemědělské půdy extenzivního charakteru, lada a plochy s různým stupněm sukcesního vývoje. Jsou vysoce cenné i pro ekologickou stabilitu a druhovou rozmanitost území. Jedná se o plochy natolik typické pro krajinu řešeného území, že vyvolaly rozšíření výčtu ploch s vymezením odpovídajících regulativů.

UP Bulhary byl zpracován v souladu s ustanovením zák. č. 183/2006 Sb., v platném znění, a prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb. V průběhu pořizování byly písemnosti zveřejňovány v souladu se zákonem a byly dodržovány zákonné lhůty.

Soulad s cíli a úkoly územního plánování, které vymezuje stavební zákon zejména v § 18 a 19, je vyhodnocen v předchozí části odůvodnění.

Před řízením o vydání UP Bulhary bylo vydáno souhlasné stanovisko Odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Jihomoravského kraje pod. čj. JMK 63122/2010 ze dne 6.5.2010.

## **8. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ**

Po společném jednání byla k návrhu zaslána souhlasná stanoviska těchto dotčených orgánů :

Krajský úřad Jihomoravského kraje, Žerotínovo nám. 3/5, 601 82 Brno

odbor územního plánování a stavebního řádu, koordinované stanovisko

Městský úřad Břeclav, nám. TGM 3, 690 81 Břeclav

Krajská hygienická stanice Jm kraje, územní pracoviště Břeclav, Sovadinova 12, 690 85 Břeclav

Ministerstvo životního prostředí, obor výkonu státní správy VII, Mezírka 1, 602 00 Brno

Obvodní báňský úřad, Cejl 13, 60142 Brno

Hasičský záchranný sbor Jm kraje, ÚO Břeclav, Smetanovo nám. 13, 690 02 Břeclav

Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1

Ministerstvo zemědělství ČR, Pozemkový úřad Břeclav, nám. TGM 3, 690 15 Břeclav

ČR – Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro JM kraj, Opuštěná 4, 602 00 Brno

Ministerstvo obrany, Tychonova 1, 160 01 Praha zastoupené Vojenskou ubytovací a stavební správou, Svatoplukova 84, 662 10 Brno

Policie ČR, Krajské ředitelství policie Jihomoravského kraje, Brno

Zástupci Krajské veterinární správy, se sídlem Palackého 174, 612 38 Brno se pouze zúčastnil společného jednání .

Dále byli obesláni a stanovisko v požadovaném termínu nezaslali :

Ministerstvo dopravy ČR, nám. L. Svobody 12, Praha 1 (zasláno z pověření MD souhlasné vyjádření CDV v.v.i., Brno a ŘSD, Brno), Ministerstvo kultury, Maltézské náměstí 471/1, Praha a Ministerstvo životního prostředí, Vršovická 65, 100 10 Praha 1

Pouze Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Správa CHKO Pálava, Náměstí 32, 692 01 Mikulov dala nesouhlasné stanovisko. Výhrady k návrhu UP Bulhary z hlediska ochrany krajinného rázu byly s tímto dotčeným orgánem dohodnuty na pracovním jednání dne 30.3.2010. K upravenému návrhu UP Bulhary bylo vydáno souhlasné stanovisko dne 5.5.2010 pod čj. 00477/PA/2010/AOPK.

## **9. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ**

1) Manželé Kouřilkovi, Bulhary 264, vlastníci pozemku p.č. 108/1 v k.ú. Bulhary, Bedřich Pola, Bulhary 212, vlastník pozemku p.č. 31/1 v k.ú. Bulhary, Milan Čejka, Bulhary 250, vlastník pozemku p.č. 48 a 49 v k.ú. Bulhary, evidováno pod čj. MUBR 44998/2010.

**Námítka – nesouhlas s vymezením plochy SV – smíšená výrobní na pozemku p.č. 65 v k.ú. Bulhary .**

V námítce se mimo jiné uvádí : Ing. Pazderka na svém pozemku nepovoleně podniká v oblasti vinařství a následně touto činností omezuje práva ostatních majitelů nemovitostí v blízkém okolí, obracíme se na stavební úřad v Břeclavi, aby v této věci podnikl potřebné kroky. Při stavbě rodinného domku jsem byl ujištěn, že na parcele bylo v době platnosti stavebního povolení povoleno jen

provádět činnost skladovací a ubytovací, přesto je zde od roku 2008 provozována vinařská činnost. V novém návrhu územního plánu pro obec Bulhary je již na parcele č. 65 vinařská činnost spojená i s výkupem a zpracování hroznů v podstatě povolena. Dovolujeme si vyslovit s tímto návrhem nesouhlas zejména z těchto důvodů – nevhledná konstrukce strojů (násypek a dopravníků hroznů) před naším domem, při zpracování hroznů způsobují tato zařízení hluk do pozdních nočních hodin,, dopravní prostředky blokují průjezd po místní komunikaci, dochází k rozježdění okolního terénu, znečištěná voda z kaly ze zpracování hroznů je vypouštěna na komunikaci kde zapáchá.,Dle katastru nemovitostí není na pozemku zapsána žádná stavba, může tedy jít o stavby nepovolené. vzhledem k předchozím zkušenostem s činností podnikatele nelze předpokládat, že výrobní činností budou vykonávány takovým způsobem, aby nenarušovaly pohodu bydlení v přilehlých plochách pro smíšené bydlení.

**Námítce se vyhovuje,** pozemek p.č. 65 bude zahrnut do okolních ploch SO – smíšená obytná.

Odůvodnění : Námitka byla podána včas a řádně, tj. písemně a přede dnem veřejného projednání, osobami které jsou vlastníky pozemků v zastavitelných plochách. Nesouhlas je namířen proti vymezení podmínek využití území, které preferují výrobu na úkor bydlení. Vzhledem k tomu, že okolní navazující plochy jsou zahrnuty do funkce SO (smíšené obytné) a původní záměr povolený na pozemku p.č. 65 jako skladování a ubytování je v souladu s podmínkami využití ploch SO, přiklání se pořizovatel spolu s určeným zastupitelem k názoru namítajících, že rozvoj výroby v této ploše je z hlediska potencionálních vlivů na okolní bydlení nežádoucí a navrhl námítce vyhovět tak, že bude sloučena funkce plochy SV s okolními plochami na plochy SO. Takto stanovená funkční plocha také koresponduje s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, pode níž se v územním plánu vymezují plochy zpravidla o minimální rozloze 2 000m<sup>2</sup>. Důvodem pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je především snaha zabránit střetům vzájemně neslučitelných činností a požadavků na využívání území a také ochrana veřejných zájmů. V tomto případě navržené řešení sjednotí způsob využití území v zastavěné části obce, s důrazem na ochranu bydlicích obyvatel. Stanovené podmínky využití jsou srovnatelné s podmínkami platnými v době zahájení podnikatelské činnosti na tomto pozemku, a vlastník – provozovatel by neměl být na svých právech nepřiměřeně zkrácen v porovnání s právy vlastníků okolních nemovitostí. Činnost povolená na pozemku p.č. 65 je slučitelná s podmínkami využití plochy SO – smíšená obytná. Při stanovení druhu plochy se vycházelo z průzkumů a rozborů, současná činnost jde nad rámec povolení vydaných příslušnými správními úřady. Pozemek je v KN zapsán jako zahrada. Přilehlé pozemky, zahrnuté již v návrhu jako plocha SO jsou vhodné pro výstavbu dalších RD v nadměrných zahradách. Z tohoto důvodu je zastupitelstvu obce předkládána k vydání takto upravená podoba územního plánu.

**2) Hana Kadlecová a Karel Kadlec, Bulhary 162, Jarmila Nejezchlebová a Martina Trávníčková, Bulhary 233, evidováno po čj. MUBR 49995/2010**

**Námítka – nesouhlas s vymezením plochy OK v zastavěném území na pozemku p.č. 464/1-4 v k.ú. Bulhary**

Další námítka nesouhlasí s vymezením plochy pro nadmístní občanskou vybavenost Ok - na pozemku p.č. 464/1-4 v k.ú. Bulhary - nároží u autobusové zastávky, kde se v současné době nachází stánek s občerstvením. Důvodem jsou obavy z rušení veřejného pořádku, nočního klidu a pohody bydlení návštěvníky provozovny, dále sousedé nesouhlasí s umístěním velké stavby z důvodů zastínění oken stávajících domů.

**Námítce se vyhovuje.** Pozemky budou zahrnuty do plochy SO (smíšená obytná)

Odůvodnění : Námitka byla podána písemně na veřejném projednání, a to vlastníky sousedních domů a pozemků. Jedná se tedy o včas a řádně podanou námitku. Vzhledem k velikosti vymezené plochy, která objekt občanské vybavenosti nadmístního významu nedovolí umístit, i tady navrhl pořizovatel po dohodě s určeným zastupitelem námítce vyhovět a sjednotit plochu do okolních ploch SO. S tímto řešením souhlasil i projektant. Současný způsob využití i připravovaný záměr vlastníka pozemku jsou slučitelné i s podmínkami využití ploch typu SO. Umístění novostavby a její vliv na okolí pak je již předmětem územního řízení, není řešen v územním plánu. Stejně jako v předchozím případě dojde k omezení střetu zájmů vlastníků nemovitostí, podmínky využití území budou sjednoceny ve větší ploše s důrazem na ochranu zájmů bydlicí většiny. Vlastník pozemku by neměl být zkrácen na svých

právech užívat pozemek k zamýšlenému účelu. Jedná se o zastavitelnou plochu v zastavěném území obce.

Vzhledem k tomu, že se jedná o úpravu podmínek využití území v zastavěné části, která neovlivní podstatným způsobem jejich užívání vlastníky pozemků a nemovitostí, posoudil pořizovatel tyto úpravy jako nepodstatnou úpravu, která nemusí být před vydáním znovu projednána.

## **10. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK**

K projednávanému upravenému návrhu územního plánu nebyly podány žádné připomínky.

### **Poučení**

Proti územnímu plánu Bulhary vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění)

V Bulharech dne.....

**Mgr. Jarmila Truclová**  
**místostarostka obce Bulhary**

**Jiří Osička**  
**starosta obce Bulhary**