

ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU BULHARY

VÝSLEDNÝ NÁVRH



ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o.

602 00 Brno, Příkop 8



e-mail: navratil@usbrno.cz

tel.: +420 545 175 794
+420 545 175 895

Akce:	ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU BULHARY	VÝSLEDNÝ NÁVRH
Evidenční číslo:	216 – 001 – 711	
Pořizovatel:	Městský úřad Břeclav, úřad územního plánování, Ing. Lenka Raclavská	
Zhotovitel:	Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.	www.usbrno.cz
Jednatelé společnosti:	Ing. arch. Vanda CIZNEROVÁ Mgr. Martin NOVOTNÝ	
Projektanti:	urbanismus, architektura, dopravní řešení:	Ing. arch. Emil NAVRÁTIL
	vodní hospodářství:	Ing. Pavel VESELÝ
	energetika, spoje:	
	ekologie, životní prostředí:	Mgr. Martin Novotný
	ochrana ZPF, PUPFL:	
	grafické práce:	Helena Brychtová
Datum:	červen 2023	

OBSAH DOKUMENTACE ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Textová část

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 TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1

A)	<u>POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU BULHARY</u>	7
B)	<u>SOULAD ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM</u>	11
B)1	SOULAD ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE	11
B)2	SOULAD ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	14
B)3	SOULAD S POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍMI Z ÚAP	22
C)	<u>SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ</u>	23
D)	<u>SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA (SZ) A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ</u>	24
E)	<u>SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ</u>	25
E)1	ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY ČR, ZAŘÍZENÍ PRO OBRANU STÁTU	25
E)2	OCHRANA OBYVATELSTVA	25
E)3	HYGIENA PROSTŘEDÍ	26
F)	<u>ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ</u>	26
G)	<u>STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 (K VYHODNOCENÍ VLIVU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ)</u>	26
H)	<u>SDĚLENÍ JAK BYLO STANOVISKO DLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY</u>	26
I)	<u>KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY</u>	26
I)1	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE	26
I)2	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ	27
I)3	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	28
I)4	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	29
I)4.1	ZDŮVODNĚNÍ VODNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ	29
I)4.2	ZDŮVODNĚNÍ ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ A PLYNEM	29
I)4.3	ZDŮVODNĚNÍ VEŘEJNÝCH KOMUNIKAČNÍCH SÍTÍ	29

I)5	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, OCHRANY PŘÍRODY A ÚSES	30
I)6	OCHRANA PŘED POVODNĚMI	30
J)	<u>VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH</u>	31
J)1	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	31
J)2	VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	31
K)	<u>VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ</u>	31
L)	<u>VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU</u>	32
L)1	SE SCHVÁLENÝM VÝBĚREM NEJVHODNĚJŠÍ VARIANTY A PODMÍNKAMI K JEJÍ ÚPRAVĚ V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 51 ODS. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA	35
L)2	S POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 51 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA	35
L)3	S POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 54 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA	35
L)4	S ROZHODNUTÍM O POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU A O JEJÍM OBSAHU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 55 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA	35
M)	<u>VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ</u>	35
N)	<u>VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA</u>	36
N)1	VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU	36
N)2	VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA	42
O)	<u>ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ</u>	42
P)	<u>VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK</u>	47
	<u>PŘÍLOHA Č. 1 - SROVNÁVACÍ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN</u>	69
1	<u>VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ</u>	69
2	<u>KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT</u>	69
2.1	KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ	69

2.2	OCHRANA ZDRAVÝCH ŽIVOTNÍCH PODMÍNEK A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	71
2.3	OCHRANA PŘÍRODNÍCH ZDROJŮ, ZEMSKÉHO POVRCHU, PODZEMNÍCH A POVRCHOVÝCH VOD	71
3	<u>URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ</u>	71
3.1	NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE	71
3.2	VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY	72
3.2.1	ZASTAVITELNÉ PLOCHY	72
3.2.2	PLOCHY PŘESTAVBY	75
3.2.3	VYMEZENÍ DALŠÍCH ZMĚN	77
3.3	VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	78
4	<u>KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ</u>	78
4.1	KONCEPCE DOPRAVY	78
4.2	KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	78
4.2.1	KORIDORY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU	78
4.2.2	VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ	79
4.2.2.1	Zásobování vodou	79
4.2.2.2	Odkanalizování a čištění odpadních vod	79
4.2.3	ENERGETIKA	80
4.2.3.1	Zásobování elektrickou energií	80
4.2.3.2	Zásobování plynem	80
4.2.3.3	Zásobování teplem	80
4.2.4	TELEKOMUNIKACE, RADIOKOMUNIKACE	80
4.2.4.1	Pošta a telekomunikace	80
4.2.4.2	Radiokomunikace	80
4.3	KONCEPCE ROZVOJE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	80
4.4	KONCEPCE ROZVOJE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	81
5	<u>KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ</u>	81
5.1	VYMEZENÍ PLOCH V KRAJINĚ	81
5.1.1	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (N)	82
5.1.2	PLOCHY PŘÍRODNÍ (E)	82
5.1.3	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (P)	82
5.1.4	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - KRAJINNÁ ZELENĚ (K)	82
5.1.5	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZEMĚDĚLSKÉ (SM)	82
5.2	ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY	83
5.3	PROSTUPNOST KRAJINY	83
5.4	PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ	83
5.5	OCHRANA PŘED POVODNĚMI	83
5.6	REKREACE	84
5.7	DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ	84
6.	<u>STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ PODMÍNEK, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO</u>	

<u>ZÁKONA). POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ</u>		
<u>PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO</u>		
<u>RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ</u>		
<u>VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)</u>		84
<hr/>		
6.1	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	84
6.1.1	PLOCHY BYDLENÍ - B	86
6.1.2	PLOCHY REKREACE - R	86
6.1.3	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - O	87
6.1.4	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – U	87
6.1.5	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - SO	87
6.1.6	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – D	88
6.1.7	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – T	88
6.1.8	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – V	89
6.1.9	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – SV	89
6.1.10	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – N	90
6.1.11	PLOCHY PŘÍRODNÍ – E	91
6.1.12	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - P	91
6.1.13	PLOCHY LESNÍ – L	92
6.1.14	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - KRAJINNÁ ZELEŇ - K	92
6.1.15	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – SM	92
6.2	NAVRŽENÉ ZÁSADY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	93
7	<u>VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, K ZAJIŠŤOVÁNÍ</u>	
	<u>OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM</u>	
	<u>A STAVBÁM VYVLASTNIT</u>	94
<hr/>		
8	<u>VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ</u>	
	<u>LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO,</u>	
	<u>PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8</u>	
	<u>KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA</u>	94
<hr/>		
9	<u>VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ</u>	
	<u>PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ</u>	95
<hr/>		
10	<u>ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI</u>	95
<hr/>		
11	<u>DEFINICE POJMŮ A POUŽITÉ ZKRATKY</u>	95

A) POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU BULHARY

Zpráva o uplatňování ÚP Bulhary, jejíž součástí byly pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 ÚP Bulhary byla schválena zastupitelstvem obce Bulhary v souladu s ustanovením § 6 odst.5 písm. e) a s ustanovením §55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) dne 2.2.2015 pod číslem usnesení 64/4. Zároveň zastupitelstvo obce určilo zastupitele pana starostu Jiřího Osičku, jako spolupracovníka s pořizovatelem Změny č. 1 ÚP Bulhary.

Zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu Bulhary:

Na základě schválené Zprávy o uplatňování ÚP Bulhary a schválených pokynů pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny, v souladu se stavebním zákonem a vyhláškou č. 500/2006 Sb. a vyhláškou č. 501/2006 Sb., vypracovala společnost Urbanistické středisko Brno, spol. s.r.o., která je zastoupena oprávněnou osobou, kterou je hlavní projektant Ing. arch. Emil Navrátil – autorizovaný architekt (ČKA 00742) návrh Změny č. 1 ÚP Bulhary. Dotčeným orgánem (KÚ JMK – odbor ŽP) nebyl uplatněn požadavek na vyhodnocení vlivů změny č. 1 ÚP Bulhary na životní prostředí (zpracování SEA hodnocení).

Společné jednání o návrhu změny č. 1 ÚP Bulhary:

Opatřením ze dne 15.01.2018 pod č.j.: MUBR 7119/2018 bylo oznámeno zahájení projednávání návrhu Změny č. 1 ÚP Bulhary a zároveň i oznámení o společném jednání o návrhu Změny č. 1 ÚP Bulhary, které proběhlo dne 06.02.2018 (§ 50 odst. 2 stavebního zákona).

Veřejná vyhláška o doručení návrhu Změny č. 1 ÚP Bulhary ze dne 15.01.2018 pod č.j. MUBR 7117/2018 byla vyvěšena dne 17.01.2018 a svěřena dne 06.03.2018. Návrh Změny č. 1 ÚP Bulhary byl zveřejněn též způsobem umožňujícím dálkový přístup na adresách www.breclav.eu a www.bulhary.cz/.

Opatřením ze dne 15.01.2018 pod č.j.: MUBR 7657/2018 byli podle § 23a odst. 1 stavebního zákona vyrozuměni oprávnění investoři o projednávání návrhu Změny č. 1 ÚP Bulhary.

Dne 06.02.2018 se uskutečnilo společné jednání.

V rámci projednání dle § 50 stavebního zákona obdržel pořizovatel k návrhu Změny č. 1 ÚP Bulhary tato stanoviska a připomínky:

Stanoviska:

- Krajský úřad Jihomoravského kraje, Žerotínovo náměstí 3/5, 601 82 Brno – odbor územního plánování a stavebního řádu, koordinované stanovisko ze dne 06.03.2018, č.j.: JMK 8509/2018
- Městský úřad Břeclav, nám. T. G. Masaryka 42/3, 690 81 Břeclav, odbor ŽP (památková péče), ze dne 01.02.2018, č.j.: MUBR 16711/2018
- Městský úřad Břeclav, nám. T. G. Masaryka 42/3, 690 81 Břeclav, odbor ŽP - koordinované stanovisko ze dne 20.02.2018, č.j.: MUBR 10187/2018
- Ministerstvo obrany, odbor ochrany územních zájmů, Sekce nakládání s majetkem, Tychonova 1, 160 01 Praha 6, ze dne 26.01.2018 zn.: SpMO 2667-48/2018-1150
- Ministerstvo kultury, Maltézské náměstí 471/1, 118 11 Praha 1, ze dne 01.03.2018, zn.: MK 15547/2018 OPP a vyjádření k dohodě ze dne 23.01.2019, zn.: MK 7478/2019 OPP
- Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1, ze dne 17.01.2018, zn.: MPO 6618/2018
- Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Správa CHKO Pálava, Náměstí 32, 692 01 Mikulov, ze dne 09.02.2018, č.j.: 00095/JM/17

Připomínky:

- Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., Čechova 1300/23, 690 02 Břeclav ze dne 28.02.2018, č.j.: POZ-2018-000366
- J. P. [redacted], [redacted] Lednice, ze dne 02.03.2018

Po společném projednání Změny č. 1 ÚP Bulhary pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Bulhary. Stanoviska dotčených orgánů byla respektována, byla provedena dohoda s dotčeným orgánem a to s Ministerstvem kultury.

V dubnu 2019 byl předán projektantovi návrh Změny č. 1 ÚP Bulhary s pokynem k úpravě pro veřejné projednání.

Stanovisko KrÚ JMK (§ 50 odst.5)

Krajský úřad Jihomoravského kraje odbor životního prostředí, jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů navrhované změny č.1 ÚP Bulhary na životní prostředí. Stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona nebylo vydáno.

Stanovisko KrÚ JMK (§ 50 odst.7) a Veřejné projednání (řízení o návrhu Změny č. 1 ÚP Bulhary)

Řízení o upraveném a posouzeném návrhu Změny č. 1 ÚP Bulhary s veřejným projednáním zahájil pořizovatel v souladu s § 52 stavebního zákona v září 2019, veřejné projednání se konalo dne 15.10.2019. Veřejné projednání proběhlo s veřejností, dotčenými orgány, okolními obcemi a oprávněnými investory. Při kontrole spisu bylo zjištěno, že nebylo požádáno o stanovisko dle § 50 odst. 7) stavebního zákona (jednalo se o nedostatek ve smyslu § 171 odst. 3) stavebního zákona. Na základě toho KÚ JMK, odbor územního plánování a stavebního řádu, rozhodnutím uložil sjednat nápravu a pozastavil pořizování Změny č. 1 ÚP Bulhary do odstranění zjištěného nedostatku. Opatřením č. j.: MUBR 189916/2019 ze dne 11.11.2019 bylo požádáno o stanovisko podle § 50 odst. 7 stavebního zákona. Stanovisko podle §50 odst. 7 stavebního zákona bylo vydáno dne 03.02.2020, č.j.: JMK 20388/2020. KÚ JMK sdělil, že z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy nemá k návrhu Změny č. 1 ÚP Bulhary připomínky. Opatřením č.j.: JMK 53408/2020 ze dne 21.04.2020 bylo potvrzeno KÚ JKM odstranění nedostatků. Na základě výše uvedeného bylo výše uvedené veřejné projednání nezákonné, z tohoto důvodu bude nutné opakovat veřejné projednání, kde mohou být uplatněny námítky a připomínky, stanoviska to k celému návrhu Změny č. 1 ÚP Bulhary.

Přesto pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Bulhary po nezákonném veřejném projednání.

Jednalo se o tyto námítky oprávněných investorů:

- Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., Čechova 1300/23, 690 02 Břeclav ze dne 10.10.2019, č.j.: POZ-2019-006181
- MND, a.s., Úprkova 807/6, 695 01 Hodonín, ze dne 29.09.2019, č.j.: 491/19 V/2019/343

Námítky uplatněné u nezákonného veřejného projednání jsou podrobně zpracovány v kap. O).

V dubnu 2022 byl předán projektantovi posouzený návrh Změny č. 1 ÚP Bulhary s pokynem k úpravě pro opakované veřejné projednání.

Opakované veřejné projednání (řízení o návrhu Změny č. 1 ÚP Bulhary):

Řízení o upraveném a posouzeném návrhu Změny č. 1 ÚP Bulhary s opakovaným veřejným projednáním zahájil pořizovatel v souladu s § 52 stavebního zákona. K opakovanému veřejnému projednání byli připisem č.j. MUBR 186748/2022 ze dne 5. 12. 2022 přizváni jednotlivě obec Bulhary, dotčené orgány, Krajský úřad JMK a sousední obce. Oznámení o konání opakovaného veřejného projednání bylo doručeno veřejnou vyhláškou č.j. MUBR 186737/2022 ze dne 5. 12. 2022. Veřejná vyhláška byla vyvěšena na úředních deskách obce Bulhary i Města Břeclav a na jejich úředních deskách a elektronických úředních deskách ode dne 6. 12. 2022 do 17. 1.

2023. O řízení o upraveném a posouzeném návrhu Změny č. 1 ÚP Bulhary s opakovaným veřejným projednáním byli vyzooměni oprávněni investoři připisem č.j. MUBR 186754/2022 ze dne 5. 12. 2022.

Návrh Změny č. 1 ÚP Bulhary byl vystaven k veřejnému nahlédnutí u pořizovatele (odbor stavební a životního prostředí MěÚ Břeclav), na Obecním úřadě Bulhary a také způsobem umožňující dálkový přístup na adresách www.breclav.eu a www.bulhary.cz v době od 6. 12. 2022 do 16. 1. 2023, včetně.

Opakované veřejné projednání spojené s výkladem projektanta se uskutečnilo dne 9. ledna 2023 v 16.00 hodin v sále kulturního domu Bulhary č. p. 273, 691 89 Bulhary. Účast byla zaznamenána prezenční listinou, z průběhu projednání byl proveden záznam.

Nejpozději do 7 dnů ode dne opakovaného veřejného projednání (tj. do 16.01.2023, včetně) mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle §52 odst. 2 stavebního zákona námítky. V průběhu řízení o upraveném a posouzeném Návrhu Změny č. 1 ÚP Bulhary mohou být v zákonné lhůtě (tj. nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání) podány námítky a připomínky (§§22 a 52 stavebního zákona) od veřejnosti, oprávněných investorů. U opakovaného veřejného projednání pořizovatel obdržel tyto připomínky a námítky:

Připomínky:

1	P [redacted] L [redacted], [redacted] Bulhary [redacted]
2	P [redacted] L [redacted], [redacted] Bulhary [redacted]
3	P [redacted] L [redacted], [redacted] Bulhary [redacted]
4	P [redacted] L [redacted], [redacted] Bulhary [redacted]

Námítky:

1	Moravské naftové doly a.s., Hodonín
2	B [redacted] V [redacted], [redacted] Bulhary [redacted]

Pořizovatel v rámci řízení o upraveném a posouzeném Návrhu Změny č. 1 ÚP Bulhary obdržel tato souhlasná stanoviska:

- Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, Jeřábkova 4, 602 00 Brno, č.j. KHSJM 74388/2022/BV/HOK ze dne 05.12.2022 - s návrhem souhlasí.
- Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1, zn.: MPO 115171/2022 ze dne 05.12.2022 - s návrhem souhlasí bez připomínek
- Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 1, 160 01 Praha 6, č.j. MO 551040/2022-1322 ze dne 16.12.2022 s návrhem souhlasí za podmínky doplnění zájmového území MO pod legendu koordinačního výkresu
- Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, územní odbor Břeclav, Smetanovo nábřeží 13, 690 02 Břeclav, č.j.: HSBM -8841-2/2022 ze dne 14.12.2022, souhlasné stanovisko
- Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, nám. T.G. Masaryka 42/3, 690 81 Břeclav, č.j.: MUBR 187723/2022 ze dne 10.01.2022 - s návrhem souhlasí
- Ministerstvo kultury, Maltézské náměstí 471/1, 118 11 Praha 1, zn.: MK 1442/2023 OPP ze dne 09.01.2023, souhlasné stanovisko
- Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Správa CHKO Pálava, Náměstí 32, 692 01 Mikulov, č.j.: 00107/JM/23 ze dne 16.01.2023, souhlasné stanovisko
- Krajský úřad JmK, odbor územního plánování a stavebního řádu, Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno č.j.: JMK 7155/2023 ze dne 16.01.2023 - vydal koordinované souhlasné stanovisko k návrhu Změny č. 1 ÚP Bulhary k částem řešení, které byly od prvního veřejného projednání (§ 52) změněny (z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích v platném znění, zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a stavebního zákona z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souhlasná stanoviska
- Ministerstvo vnitra, Nad Štolou 3, 170 34 Praha 7, č.j. MV214729-4/OSM-2022 ze dne 12.01.2023, bez připomínek

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání, zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 ÚP Bulhary (připomínky uplatněné u společného jednání a veřejných projednání) které jsou podrobně zpracovány v kap. O) a v kap. P) textové části odůvodnění. Pořizovatel vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách dle § 53 odst. 1 stavebního zákona doručil dotčeným orgánům a vyzval je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. K návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 1 ÚP Bulhary byla vydána kladná stanoviska: MěÚ Břeclav - odbor stavební a životního prostředí, Hasičský záchranný sbor JMK, Ministerstvo průmyslu a obchodu, Krajská hygienická stanice JMK, Agentura ochrany přírody a krajiny ČR

Krajský úřad Jihomoravského kraje a žádný z dotčených orgánů neměl k návrhu vyhodnocení výsledku projednání (rozhodnutí o námitkách a vypořádání připomínek) námitek.

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu Změny č. 1 ÚP Bulhary s požadavky stanovenými v § 53 odst. 4 stavebního zákona a dopracoval odůvodnění Změny č. 1 ÚP Bulhary v souladu s požadavky § 53 odst. 5 stavebního zákona, v platném znění.

ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE:

PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU BULHARY S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR, S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM A S ÚPD VYDANOU KRAJEM

Soulad Změny č. 1 územního plánu Bulhary s Politikou územního rozvoje ČR, s územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem je zpracován v textové části odůvodnění v kap. B)1 a kap. B)2. Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a s ÚPD vydanou Jihomoravským krajem a konstatuje, soulad Změny č. 1 ÚP Bulhary s Politikou územního rozvoje ČR (včetně aktualizací č.1, 2, 3, 4, 5) a s ZUR JMK (včetně jejich aktualizací č. 1 a 2) a plně se ztotožňuje s textovou částí odůvodnění kapitolou B)1 a B)2. Územní rozvojový plán zatím neexistuje.

PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU BULHARY S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území je zpracován v textové části odůvodnění v kap.C). Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu Změny č. 1 územního plánu Bulhary s cíli a úkoly územního plánování a konstatuje soulad, plně se ztotožňuje s textovou částí odůvodnění kap. C).

PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU BULHARY S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Územní plán a jeho změna č.1 je zpracována v souladu se zákonem 183/2006 Sb, stavební zákon a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání. ÚP a jeho změna č. 1 splňuje požadavky na obsah územního plánu a jeho odůvodnění stanovené v § 43 a § 53 stavebního zákona a v příloze č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Územní plán a jeho změna č. 1 rovněž respektuje ostatní prováděcí předpisy ke stavebnímu zákonu, především vyhl.č. 501/2006 Sb. V souladu s § 158 stavebního zákona byl územní plán a jeho změna č. 1 zpracovány osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů).

V souladu s § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona je pořizovatelem Změny č. 1 ÚP Bulhary Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, vykonávající územně plánovací činnost prostřednictvím úředníků splňujících kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti stanovené v § 24 odst. 3 stavebního zákona. Při projednávání jednotlivých fází územního plánu bylo postupováno v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy, což lze dokladovat na dokladové části projednávané Změny č. 1 ÚP Bulhary, podrobněji textová část odůvodnění kap. A).

Územní plán a jeho změna č. 1 navrhovaným řešením stabilizuje jeho charakteristické osídlení, nabízí plochy potřebné k jejímu rozvoji a současně řeší nové využití ploch určených k obnově.

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu Změny č. 1 územního plánu Bulhary s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími předpisy a konstatuje soulad, plně se ztotožňuje i s textovou částí odůvodnění kap. D).

PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU BULHARY S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKY ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Návrh Změny č. 1 územního plánu Bulhary byl projednán v souladu se stanovisky dotčených orgánů chránící zájmy podle zvláštních právních předpisů upraven. Rozpory ve smyslu ust. § 4 odst. 8 stavebního zákona a ust. § 136 odst. 6 správního řádu při projednávání návrhu územního plánu nebyly řešeny, což lze dokladovat na dokladové části projednávání Změny č. 1 ÚP Bulhary, podrobněji textová část odůvodnění kap. A).

Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů je zpracován v textové části odůvodnění kap. E) a pořizovatel se s touto kapitolou plně ztotožňuje.

B) SOULAD ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

B)1 SOULAD ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Politika územního rozvoje ČR 2008 (dále též „PÚR ČR“) byla pořízena Ministerstvem pro místní rozvoj a schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. července 2009). Aktualizace č. 1 PÚR ČR byla schválena usnesením vlády České republiky č. 276 dne 15. 4. 2015, aktualizace č. 2 byla schválena usnesením vlády ČR ze dne 2. 9. 2019 č. 629, aktualizace č. 3 PÚR ČR byla schválena usnesením vlády ČR ze dne 2. 9. 2019 č. 630 a aktualizace č. 5 PÚR ČR byla schválena usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833, aktualizace č. 4 byla schválena usnesením vlády ČR dne 12. 7. 2021 č. 618.

Územní plán prověřil, respektuje a zohledňuje republikové priority územního plánování pro řešení územního plánu Bulhary pro zajištění udržitelného rozvoje:

(14) Ve veřejném zájmu jsou chráněny a rozvíjeny přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Řešení změny č. 1 ÚP zachovává ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Toto území má značnou hodnotu ve vazbě na CHKO Pálava, Lednicko-valtický areál i jako turistická atraktivita. Jeho ochrana je provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. Cílená ochrana míst zvláštního zájmu není řešena. Řešení změny č. 1 ÚP chápe krajinu jako živý, v čase proměnný celek, vyžadující citlivý tvůrčí přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Řešení změny č. 1 ÚP aktualizuje plochy zastavěného území, řeší dílčí změny zastavitelného území a respektuje ochranou ploch nezastavěného území včetně návrhu ÚSES.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru je zohledněna ochrana kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

(15) Řešení změny č. 1 ÚP předchází při řešení dílčích změn a vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

Hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, nebyly analyzovány, neboť v řešeném území nejsou a ani nejsou vytvářeny podmínky segregace; proto nejsou zvažovány existující a potenciální důsledky a územním plánem je navrženo řešení, vhodné pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

(16) Při stanovení způsobu využití území změna č. 1 ÚP dává přednost komplexnímu řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území byly komplexním návrhem dílčích změn a ochranou nezastavěného území zohledněny požadavky na zvyšování kvality života obyvatel. Vhodná řešení územního rozvoje byla hledána ve spolupráci se samosprávou obce, obyvateli i s jeho uživateli v souladu s určením a charakterem oblasti, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

(16a) Při územně plánovací činnosti vychází územní plán z principu integrovaného rozvoje území, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

(17) Není předmětem řešení změny č. 1 ÚP.

(18) Řešením změny č. 1 ÚP je návrhem ploch smíšených obytných, ploch výroby a skladování, ploch smíšených výrobních, ploch veřejných prostranství a ploch plochy dopravní infrastruktury, účelových komunikací podpořen vyvážený polycentrický rozvoj sídelní struktury, vytvářející územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi.

(19) Řešení změny č. 1 ÚP navrhuje hospodárné využití zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Řešením změny č. 1 ÚP je navrženo účelné využití a uspořádání území, úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

(20) Nejsou navrženy rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny; kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona nebyla stanovena. Při řešení změny č. 1 ÚP byly respektovány veřejné zájmy (ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí); navrhované dílčí změny nezasahují do zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů a nerostného bohatství, ani lesního půdního fondu. Minimalizován je zábor zemědělského půdního fondu. Jsou vytvořeny územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci řešení změny č. 1 ÚP jsou vytvořeny podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality a typy krajiny a vytvořeny podmínky pro využití přírodních zdrojů.

(20a) Vzhledem ke své významné poloze na území CHKO Pálava a Lednicko-valtického areálu vytváří územní plán Bulhary územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti nedochází k nežádoucímu srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

(21) Není předmětem řešení změny č. 1 ÚP.

(22) Změna č. 1 ÚP vytváří podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (zde vinařskou turistiku změnou č. 1.14 a 1.16), při zachování a rozvoji hodnot území. Podpora propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky zůstává zachována dle koncepce ÚP.

(23) Řešením dílčí změny ploch veřejných prostranství 1.7 ÚP vytváří předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Dopravní a technickou infrastrukturou je zachována prostupnost krajiny i sídla a nedochází k fragmentaci krajiny.

(24) Řešení změny č. 1 ÚP vytváří podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury (formou koridorů veřejných prostranství) s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží. Nová výstavba je navržena (a posouzena) tak aby nevyvolala nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy. Řešení změny č. 1 ÚP vytváří podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi. S ohledem na to vytváří v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy.

(24a) Vhodným uspořádáním ploch v území obce jsou vytvářeny podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Plochy pro novou obytnou zástavbu jsou vymezeny tak, aby byl zachován dostatečný odstup od výrobních nebo zemědělských areálů.

(25) Řešení změny č. 1 ÚP vytváří podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajišťuje územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytváří podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

Řešení změny č. 1 ÚP vytváří podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmiřování účinků povodní a sucha.

Řešení změny č. 1 ÚP zohledňuje při vymezení zastavitelných ploch hospodaření se srážkovými vodami podmínkou *dešťové vody v maximální míře uvádět do vsaku* (viz kap. 4.2). Budou vytvářeny podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových, aby nedocházelo ke zhoršování odtokových poměrů ve smyslu platné legislativy.

(26) Řešené dílčí změny č. 1 ÚP jsou umístěny mimo záplavové území (s výjimkou změny č. 1.1, která do záplavového území částečně zasahuje).

(27) Řešení změny č. 1 ÚP s návrhem koridorů veřejných prostranství, vymezených v souladu s § 22 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb., vytváří podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v řešeném území a její rozvoj a tím podporuje její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytváří rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti přirozeného regionálního centra v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře zlepšovaly i podmínky pro rozvoj obcí ve venkovských oblastech.

(28) Řešení změny č. 1 ÚP zohledňuje potřeby rozvoje řešeného území v dlouhodobém horizontu a nároků na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství a ochranu kvalitních obecních prostorů.

(28) Řešení změny č. 1 ÚP zohledňuje nároky dalšího vývoje řešeného území v souladu s požadavky jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu a ochranu kvalitních obecních prostorů.

(29) Změny č. 1 ÚP nejsou vymezeny v rozsahu, který by kladl nároky na potřebu věnovat zvláštní pozornost návaznosti různých druhů dopravy. Řešení nemá dopad na dopravní infrastrukturu a vytváří podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území.

Síť stávajících pěších cest a cyklistických tras je respektována a územním plánem vhodně doplněna.

(30) Úroveň technické infrastruktury je koncipována tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

(31) Není předmětem řešení změny č. 1 ÚP.

(32) Není předmětem řešení změny č. 1 ÚP.

Se záměry Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 5 a 4 je řešení změny č. 1 ÚP Bulhary v souladu.

VZTAH ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ, OS, SPECIFICKÝCH OBLASTÍ, KORIDORŮ A PLOCH DOPRAVY, KORIDORŮ A PLOCH TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY VYMEZENÝCH V PŮR ČR, K ŘEŠENÉ ZMĚNĚ Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Dle Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 5 a 4. (úplné znění závazné od 1. 9. 2021):

správním územím obce s rozšířenou působností Břeclav prochází rozvojová osa OS10 Rozvojová osa (Katowice-) hranice Polsko/ČR - Ostrava - Lipník nad Bečvou - Olomouc - Brno - Břeclav - hranice ČR/Slovensko (-Bratislava).

Jedná se o území ovlivněné dálnicemi D1 v úseku v úseku (Gliwice –) hranice Polsko/ČR – Ostrava – Brno, D2 v úseku Brno – Břeclav – hranice ČR/Slovensko (– Bratislava), D35 v úseku Lipník nad Bečvou –

Olomouc, D46 v úseku Olomouc – Vyškov a připravovanou dálnicí D48 v úseku Frýdek-Místek – Bělá, železničními tratěmi v úseku Bohumín – Ostrava – Hranice na Moravě – Přerov – (Olomouc) – Brno – Břeclav a spolupůsobením center Kopřivnice, Nový Jičín, Hranice, Prostějov, Vyškov a Břeclav. Návrh řešení ÚP Bulhary neomezuje budoucí využití dopravních koridorů řešených v PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 5 a 4.

Řešené území je zařazeno do specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Převažují vodní toky neregulované s doprovodnou zelení a opatřeními proti přivalovým vodám. Stav krajiny je pestrý a členitý.

Platný ÚP vytváří podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině. Stanovuje podmínky uvádět v maximální míře dešťové vody do vsaku – nezhoršovat odtokové podmínky v zastavěném a zastavitelném území. Hospodaření s dešťovými vodami řešit dle platné legislativy. Dále v podmínkách využití ploch v krajině, kde jsou jako přípustné stanoveny opatření k zadržení vody v krajině apod. To v dostatečné míře umožňuje řešit zadržení vody v krajině a podporu boje se suchem na úrovni územního plánu.

Správního území se dotýká Koridor E13 pro dvojité vedení 400 kV Sokolnice–hranice ČR/Rakousko pro posílení propojení ve směru na Rakousko. Úkolem pro územní plánování je prověření územních podmínek pro umístění rozvojového záměru a podle výsledků prověření zajištění ochrany území pro tento rozvojový záměr tak, aby bylo minimalizováno narušení hodnot území, pro které bylo prohlášeno světovou kulturní a přírodní památkou UNESCO a minimalizováno narušení předmětů a cílů ochrany CHKO Pálava vymezením koridoru a ploch.

Řešeným územím neprochází koridory železniční dopravy.

B)2 SOULAD ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění aktualizací č. 1 a č. 2 (dále též AZÚR JMK, příp. AZÚR) byly vydány Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 17. 9. 2020. Nabyly účinnosti dne 31. 10. 2020.

KAPITOLA – A

Stanovení priorit územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje

AZÚR JMK k dosažení udržitelného rozvoje území kraje stanovují (pro územně plánovací činnost kraje a obcí a pro rozhodování v území) priority územního plánování Jihomoravského kraje, které konkretizují cíle a úkoly územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území Jihomoravského kraje a zohledňují republikové priority územního plánování obsažené v politice územního rozvoje:

Platný ÚP a změna č. 1 vychází z priorit územního plánování Jihomoravského kraje (těch, které se ke správnímu území Bulhary vztahují) a řeší je takto:

POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ A VYUŽITÍ ÚZEMÍ

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

VYHODNOCENÍ

Změna č. 1 ÚP vytváří územní podmínky pro rozvoj aktivit, které kromě základní funkce bydlení zahrnují rozvoj ekonomických a hospodářských aktivit, které přispívají k prosperitě regionu.

Změna č. 1 ÚP řeší posílení funkcí krajiny, a to nejen hospodářské a rekreační, ale i takových, které např. reagují na aktuální klimatické změny a problémy s vodou v krajině. Jedná se především o řešení erozního ohrožení, řešení územních podmínek přispívajících k zadržení vody v krajině, řešení zasakování ze zpevněných ploch, apod.

- (2) Nástroji územního plánování podporovat snížení územních disparit rozvoje částí kraje eliminací příkrých rozdílů v ekonomické výkonnosti a životní úrovni mezi jádrem kraje a jeho periferními,*

respektive venkovskými částmi s cílem růstu efektivity a udržitelnosti ekonomického rozvoje kraje, stabilizace jeho populace a sídelní struktury.

VYHODNOCENÍ

Změna č. 1 ÚP reaguje na společenské potřeby a v souladu s aktuálním vývojem vymezuje plochy smíšené výrobní a plochy smíšené obytné. Stanovením podmínek využití ploch je podpořen vznik aktivit zaměřených na širokou škálu výrobních aktivit, včetně smíšených funkcí výroby, skladování a dalších navazujících podnikatelských činností. Tím je sledován cíl snížení územních disparit mezi územím s převážně zemědělskou ekonomickou základnou a ekonomicky výkonnějším územím.

(3) *Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury kraje vyvažující silnou republikovou a mezinárodní pozici krajského města Brna vytvářením územních podmínek pro rozvoj dalších významných center osídlení kraje. Za tímto účelem je třeba:*

- a) *vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb mezi městy a venkovem s cílem zvýšit atraktivitu a konkurenceschopnost venkovského prostoru kraje;*
- b) *vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb mezi prostorově blízkými centry osídlení s cílem podpořit formování kooperačních územních vztahů a prostorovou dělbu práce;*
- c) *vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb k centrům na území sousedních krajů Jihočeského, Olomouckého, Pardubického, Vysočiny a Zlínského a k centrům v přiléhajícím území sousedních zemí Rakouska a Slovenska, s cílem podpořit sídla v marginálních územích po obvodu kraje.*

VYHODNOCENÍ

Změna č. 1 ÚP zohledňuje funkci obce a klade důraz na to, aby územní podmínky rozvoje umožnily rozvoj smíšených funkcí, které přispějí k atraktivitám území, coby obce ve venkovském prostoru kraje.

Obec se nachází mimo hlavní trasy spojující centra osídlení, její dostupnost je zajištěna stávající infrastrukturou.

(4) *Nástroji územního plánování vytvářet podmínky k řešení územních dopadů různých forem urbanizace, v koordinaci s obyvateli a dalšími uživateli území hledat vyvážená řešení zohledňující ochranu přírody, hospodářský rozvoj i životní úroveň obyvatel.*

VYHODNOCENÍ

Změna č. 1 ÚP zohledňuje polohu obce v rámci sídelní struktury kraje, která je dána polohou v Jihomoravském kraji.

Změna č. 1 ÚP zohledňuje zjištěné strukturální vazby vymezením jak funkcí smíšených, tak jiných forem urbanizace, které zohledňují vazby v území včetně ochrany přírody.

(5) *Nástroji územního plánování vytvářet podmínky k podpoře principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a obcí (představujícího objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek).*

VYHODNOCENÍ

Změna č. 1 ÚP na základě komplexního posouzení řešeného území přispívá k podpoře integrovaného rozvoje vymezením smíšených ploch.

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

VYHODNOCENÍ

Změna č. 1 ÚP vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití a plochy změn s následným stanovením podmínek využití území, které odpovídajícím způsobem zohledňují místní specifika a charakteristiky území.

- (7) *Vytvářet územní podmínky pro kvalitní dopravní napojení Jihomoravského kraje na evropskou dopravní síť včetně zajištění požadované úrovně a parametrů procházejících multimodálních koridorů. Vytvářet podmínky pro zajištění kvalitní dopravní infrastruktury pro propojení Jihomoravského kraje s okolními kraji, státy a dalšími evropskými regiony.*

VYHODNOCENÍ

Obec se nachází mimo multimodální koridory, na nadřazenou dopravní infrastrukturu je obec napojena stávajícími silničními trasami.

- (8) *Vytvářet územní podmínky pro zkvalitnění a rozvoj provázané dopravní infrastruktury zajišťující dostupnost všech částí kraje a dosažení optimální obslužnosti území integrovaným dopravním systémem a individuální dopravou. Dbát zvláště na:*
- a) *vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění krajské silniční sítě včetně potřebných infrastrukturních úprav zvláště v socioekonomicky oslabených územích kraje v návaznosti na plánovanou výstavbu a přestavbu dálnic a silnic I. třídy*
 - b) *vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění železniční infrastruktury, zejména optimalizaci regionálních tratí v návaznosti na modernizaci celostátních tratí pro každodenní i rekreační využití jako rovnocenné alternativy k silniční dopravě*
 - c) *vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění infrastruktury pro cyklistickou dopravu jako alternativní formy každodenní dopravy na kratší vzdálenosti, pro podporu rozvoje infrastruktury pro rekreační cyklistickou dopravu ke zpřístupnění a propojení oblastí a center cestovního ruchu a rekreace*
 - d) *vytváření územních podmínek pro rozvoj integrovaného dopravního systému, zejména při zajišťování dostupnosti pracovních a obslužných center v systému osídlení kraje a posilování vzájemných vazeb jednotlivých dopravních modů v uzlech systému*

VYHODNOCENÍ

Řešené území se dle AZUR nachází mimo rozvojovou oblast OS10, je součástí fungujícího Integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje. Individuální doprava využívá stávajících komunikací, které bezkonfliktně doplňují nadmístní dopravní skelet. Územní plán respektuje jak stávající systém cyklistických tras, tak zajišťuje i územní podmínky pro jeho rozvoj.

- (9) *Vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti technickou infrastrukturou všech částí kraje. U zastavitelných ploch dbát zvláště na dostatečnou kapacitu veřejné technické infrastruktury i v souvislosti s širšími vazbami v území. Upřednostňovat centrální čištění odpadních vod na mechanicko-biologických ČOV před čištěním vod v malých ČOV či jiných, méně účinných zařízeních.*

VYHODNOCENÍ

Změna č. 1 ÚP prověřila obslužnost území stávající technickou infrastrukturou. Pro zajištění rozvoje území, zejména využití zastavitelných ploch, byla navržena koncepce rozvoje technické infrastruktury, která využívá stávající kapacity nadmístní technické infrastruktury, která je pro rozvoj obce optimální.

- (10) *Nástroji územního plánování podporovat přístupnost a prostupnost krajiny, zejména důsledně předcházet zneprůchodnění území a fragmentaci krajiny.*

VYHODNOCENÍ

Změna č. 1 ÚP podporuje prostupnost krajiny vymezením ploch dopravní infrastruktury, i účelových komunikací. Posílení této funkce je dále zajištěno vymezením podmínek využití ploch, především v krajině.

- (11) *Vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti občanským vybavením všech částí kraje. U zastavitelných ploch pro bydlení dbát zvláště na dostatečnou kapacitu občanského vybavení i v souvislosti s širšími vazbami v území.*

VYHODNOCENÍ

Změna č. 1 ÚP stabilizuje plochy veřejného občanského vybavení a vytváří podmínky pro rozvoj ostatních druhů občanského vybavení, mimo jiné i vymezením ploch smíšených.

(12) Vytvářet územní podmínky pro zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí.

VYHODNOCENÍ

Změna č. 1 ÚP vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití a plochy změn s následným stanovením podmínek využití území, které odpovídajícím způsobem zohledňují zachování a zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí.

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

VYHODNOCENÍ

Změna č. 1 ÚP nevymezuje takové záměry, které by významně přispívaly ke zhoršování stavu v území a mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví.

(14) Podporovat péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho identifikaci a posilují vztah obyvatelstva k území kraje.

VYHODNOCENÍ

Změna č. 1 ÚP respektuje vymezené prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot a stanovené podmínky pro jejich ochranu, které odrážejí místní charakteristické znaky kulturně historického nebo i přírodního prostředí. Tím územní plán přispívá i k posílení vztahu obyvatel s obcí a jeho přírodním prostředím.

(15) Vytvářet územní podmínky pro podporu plánování venkovských území a oblastí zejména s ohledem na možnosti rozvoje primárního sektoru, ochranu kvalitní zemědělské půdy a ekologickou funkci krajiny.

VYHODNOCENÍ

Změna č. 1 ÚP v maximální míře respektuje prostor kulturní zemědělské krajiny, která je využívána jako orná půda, vinice, sady nebo v menší míře i louky. V rámci stanovení podmínek využití území v krajině jsou tyto funkce rozvíjeny tak, aby byla zajištěna dobrá dostupnost ploch, podmínky obhospodařování a eliminovány rizika potenciálních ohrožení, např. erozí.

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

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

b) vytváření územních podmínek pro přednostní využití ploch a objektů vhodných k podnikání v zastavěném území, s cílem podpořit rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů před výstavbou ve volné krajině;

c) vytváření územních podmínek pro zachování a zhodnocení stávající zástavby před demolicemi či rozsáhlými asanacemi;

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

VYHODNOCENÍ

Změna č. 1 ÚP podporuje stabilizaci a rozvoj zejména hospodářských činností a činností přispívajících k sociální soudržnosti např. vymezením funkcí smíšených, umožňujících podnikání. K zabezpečení kvality

života obyvatel a obytného prostředí přispívá územní plán vymezením ploch veřejných prostranství, sídelní zeleně, ploch pro rodinnou rekreaci nebo pro plochy sportu a stanovením podmínek jejich využití.

(17) *Podporovat ve specifických oblastech kraje řešení problémů, na základě kterých jsou vymezeny. Prosazovat v jejich území takové formy rozvoje, které zlepší podmínky pro hospodářské a sociální využívání území a neohrozí zachování jeho hodnot. Dbát zvláště na:*

- a) *vytváření územních podmínek pro zajištění územních nároků pro rozvoj podnikání, služeb a veřejné infrastruktury v sídlech,*
- b) *vytváření územních podmínek pro zachování přírodních a krajinných hodnot v území a zajištění kvalitního životního a obytného prostředí.*

VYHODNOCENÍ

Řešené území nenáleží do specifické oblasti vymezené v AZUR.

(18) *Vytvářet územní podmínky pro preventivní ochranu území před přírodními katastrofami (záplavy, eroze, sesuvy, sucho apod.) a potenciálními riziky s cílem minimalizovat rozsah případných škod z působení přírodních sil v území.*

VYHODNOCENÍ

Pro zajištění preventivní ochrany území před přírodními katastrofami a potenciálními riziky danými působením přírodních sil. Změna č. 1 ÚP vymezuje přípustné, podmíněně přípustné nebo nepřípustné podmínky v rámci ploch s rozdílným způsobem využití. Posílení funkce zadržování vody v krajině je zajištěno v ÚP vymezenou protipovodňovou ochranou.

(19) *Vytvářet územní podmínky pro využívání ekologicky šetrnějších primárních energetických zdrojů nebo obnovitelných zdrojů energie.*

VYHODNOCENÍ

Využívání ekologicky šetrnějších primárních energetických zdrojů nebo obnovitelných zdrojů energie Změna č. 1 ÚP zohledňuje přípustnost veřejné infrastruktury tohoto druhu v rámci ploch s rozdílným způsobem využití.

(20) *Vytvářet územní podmínky pro ochranu vodohospodářsky významných území v systému CHOPAV, ochranu LAPV, ochranu povrchových a podzemních vod a vodních ekosystémů zvyšující retenční schopnost území s cílem zabezpečit dostatek zdrojů kvalitní pitné a užitkové vody pro stávající i budoucí rozvojové potřeby kraje.*

VYHODNOCENÍ

CHOPAV ani plochy územních rezerv LAPV se v řešeném území nenacházejí, ochranná pásma zdrojů pitné vody jsou vymezena v územním plánu a změnou č. 1 aktualizována.

(21) *Vytvářet územní podmínky k zabezpečení ochrany obyvatelstva a majetku (zejména veřejné dopravní a technické infrastruktury), k zajištění bezpečnosti území (zejména z hlediska zájmů obrany státu a civilní obrany) a k eliminaci rizik vzniklých mimořádnou událostí způsobenou činností člověka.*

VYHODNOCENÍ

Změna č. 1 ÚP řeší zajištění ochrany obyvatelstva a majetku i požadavky obrany státu.

Stanovené priority územního plánování jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území jsou územním plánem respektovány.

KAPITOLA – B

Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v politice územního rozvoje

Dle upřesnění v AZÚR JMK se nachází obec Bulhary mimo rozvojové osy podle Politiky územního rozvoje ČR i mimo rozvojové osy nadmístního významu dle ZÚR.

KAPITOLA – C

Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu.

Správní území Bulhary je zařazeno do specifické oblasti SOB9 dle PÚR ČR, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Podrobněji viz kap. B)2 odůvodnění.

KAPITOLA – D

Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno.

V řešeném území nejsou v PÚR vymezeny plochy a koridory.

ZÚR JMK VE SPRÁVNÍM ÚZEMÍ OBCE BULHARY VYMEZUJÍ TYTO ZÁMĚRY:

POP04 Opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka

Změna č. 1 ÚP zpřesňuje a vymezuje plochy nadmístních přírodě blízkých protipovodňových opatření v součinnosti se správci vodních toků, dopravní a technické infrastruktury s ohledem na minimalizaci vlivů na obytnou funkci a minimalizaci střetů s limity využití území. Důraz je kladen na zachování funkcí skladebných prvků ÚSES, minimalizaci vlivů na CHKO Pálava apod.

POT06 Poldr Přítluky

Změna č. 1 ÚP zpřesňuje a vymezuje plochy nadmístních technických protipovodňových opatření v součinnosti se správci vodních toků, dopravní a technické infrastruktury s ohledem na minimalizaci vlivů na obytnou funkci a minimalizaci střetů s limity využití území, především na zachování funkcí skladebných prvků ÚSES.

ZÚR JMK vymezují vedení krajské sítě cyklistických koridorů v řešeném území:

(Brno –) Vranovice – Dolní Věstonice – Lednice – Břeclav – Lanžhot (– Kúty – Bratislava)

Je řešeným územím vedena jako cyklotrasa 5043 Mikulovská, od Milovic do obce vedena v trase silnice III/421 17, dále pak po účelové komunikaci do Lednice.

PLOCHY A KORIDORY PRO ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Na území obce Bulhary AZÚR JMK vymezují následující skladebné části ÚSES:

NRBC 106 (Milovický les) – vymezeno již v územním plánu Bulhary, změnou č. 1 byl uveden do souladu s AZÚR JMK název biocentra a jeho severovýchodní hranice.

RBC 7 – Křivé jezero – Pastvisko vymezeno již v územním plánu Bulhary, změnou č. 1 byl uveden do souladu se ZÚR JMK název biocentra a jeho severozápadní hranice.

nadregionální biokoridor K 161V - změnou č. 1 byl v jihovýchodní části katastru biokoridor vymezen a upřesněn podél ramene Zámecké Dyje. Jedná se o existující funkční biokoridor.

nadregionální biokoridor K 161N – v územním plánu Bulhary nebyl biokoridor vymezen. Při zpracování změny č. 1 územního plánu bylo prověřeno, zda biokoridor na území obce zasahuje. Biokoridor nebyl na území obce Bulhary změnou č. 1 vymezen z toho důvodu, že v ose biokoridoru K161 N je vymezeno vložené regionální biocentrum RBC 7 (Křivé jezero – Pastvisko), které je jeho součástí.

nadregionální biokoridor K 158 T – v územním plánu Bulhary nebyl biokoridor vymezen. Při zpracování změny č. 1 územního plánu bylo prověřeno, zda biokoridor na území obce zasahuje. Biokoridor navazuje na NRBC 106 a přes nivu Dyje pokračuje k severu. Biokoridor nebyl na území obce Bulhary změnou č. 1 vymezen z toho důvodu, že v ose biokoridoru K158 T je vymezeno vložené regionální biocentrum RBC 7 (Křivé jezero – Pastvisko), nebo se v krátkém úseku mezi oběma biocentry nachází silnice Bulhary - Milovice (plocha DS), která nemůže plnit funkce ÚSES.

Změna č. 1 ÚP vytváří územní podmínky pro koordinaci vymezení prvků ÚSES všech hierarchických úrovní pro zajištění návaznosti a spojitosti ÚSES a podporuje zvyšování ekologické stability a druhové rozmanitosti v území. Respektuje a upřesňuje nadregionální, regionální i lokální skladebné části ÚSES.

Změna č. 1 ÚP upřesňuje vymezení nadregionálního a regionálního ÚSES a doplňuje ho na místní úroveň ÚSES zahrnující vložení lokálních biocenter do biokoridorů vyšší hierarchické úrovně k posílení jejich migrační funkce; hranice vložených lokálních biocenter přitom nejsou vázány hranicemi koridorů dle AZÚR.

Při upřesňování skladebných částí ÚSES jsou preferována řešení, která minimalizují střety s liniovými stavbami dopravní a technické infrastruktury.

Při upřesňování skladebných částí ÚSES jsou preferována při křížení s liniovými stavbami dopravní a technické infrastruktury území s existující přirozenou prostupností (např. souběh s vodotečí, přemostění terénní nerovnosti, apod.).

Se záměry AZÚR JMK je řešení Změny č. 1 ÚP Bulhary v souladu.

Změna č.1 ÚP Bulhary upravuje identifikaci dle AZÚR JMK následovně:

	Identifikace v ÚP Bulhary	Identifikace ve změně č.1 ÚP (dle ZÚR JMK)
nadregionální biocentrum	NRBC 106 Milovický les (NC11)	NRBC 106
nadregionální biokoridor	NRBC 106 Milovický les (NC11)	K 161V
regionální biocentrum	RBC 7 Křivé jezero (RC130)	RBC7

KAPITOLA - E

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

ÚP Bulhary svým řešením vytváří územní podmínky k zachování přírodních hodnot a přírodních zdrojů na území obce, jež je prakticky beze zbytku rozděleno na území CHKO Pálava a oblast krajinné památkové zóny Lednicko-valtický areál.

Změna č. 1 ÚP Bulhary prosazuje šetrné formy jejich využívání.

KAPITOLA - F

Stanovení cílových kvalit krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

Zásady územního rozvoje JMK pro potřeby určení cílových kvalit krajiny na území JMK stanovují a vymezují jednotlivé krajinné celky jako části území Jihomoravského kraje, jejichž charakter je výsledkem činnosti a vzájemného působení přírodních anebo lidských faktorů.

Krajinný celek 12 Lednicko-valtický, plochá až mírně zvlněná zemědělská krajina se středně velkými bloky orné půdy a plochami vinic.

ÚP podporuje zachování stávajícího zemědělského charakteru území, realizaci protierozních opatření a opatření k zajištění zadržování vody v krajině. Návrhem ÚSES a podmínkami pro výsadbu interakčních prvků podporuje členění velkých bloků orné půdy prvky rozptýlené krajinné zeleně pro posílení ekologické stability a prostorové struktury krajiny, a tím vytváří územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniovou i mimolesní zeleň, trvalé travní porosty apod.) s cílem členění souvislých ploch orné půdy, posílení ekologické stability území a omezení účinků větrné a vodní eroze.

Podporuje a rozvíjí rekreační funkce území ve vazbě na LVA a CHKO Pálava.

Změna č. 1 ÚP vytváří územní podmínky pro ochranu kulturních dominant a pohledových panoramat.

Novodobé stavby technické infrastruktury budou vymezovány tak, aby nebyly tyto hodnoty narušeny a byly minimalizovány vlivy na LVA.

krajinný celek 14 Mikulovský, krajina výrazně členitého reliéfu s bohatou krajinnou strukturou utvářenou lesními celky různé velikosti, vinicemi, stepními ekosystémy a unikátními geomorfologickými tvary vázanými na vápencové horniny

ÚP podporuje realizaci protierozních opatření a opatření k zajištění zadržování vody v krajině.

ÚP podporuje rekreační využití území při současném respektování limitů vyplývajících ze zájmů ochrany přírody a krajiny.

ÚP vytváří územní podmínky pro rozvoj měkkých forem rekreace (turistika, cykloturistika, hipoturistika) při respektování zájmů ochrany přírody a krajiny.

ÚP vytváří územní podmínky pro ochranu pohledových panoramat a pohledových os na hřbet Pálavských vrchů a cenné kulturní a historické krajinné dominanty komponované krajiny Mikulovsko-Falkensteinsko.

ÚP vytváří územní podmínky pro rozvoj Bulhar a zajištění ochrany siluety v pohledově exponovaných územích.

ÚP vytváří územní podmínky pro ochranu Lednicko-valtického areálu.

Novodobé stavby technické infrastruktury budou vymezovány tak, aby nebyly tyto hodnoty narušeny a byly minimalizovány vlivy na LVA.

krajinný celek 4 Dyjsko-moravský, krajina s rozsáhlými komplexy lužních lesů a luk protkaná sítí meandrujících toků, slepých ramen a mokřadů, komponovaná krajina Lednicko-valtického areálu, otevřená zemědělská krajina se středně velkými bloky zemědělské půdy a vinicemi.

Změna č. 1 ÚP Bulhary podporuje zachování ekosystému lužního lesa, opatření k ochraně přirozeného vodního režimu území, protierozní opatření a opatření k zajištění zadržování vody v krajině při zachování zemědělské výroby a lesního hospodářství.

Změna č. 1 ÚP vytváří územní podmínky pro ochranu zemědělských půd v údolních nivách před zorněním.

Změna č. 1 ÚP vytváří územní podmínky pro zajištění protipovodňové ochrany sidel při respektování přírodních, krajinných a kulturních hodnot území, pro rozvoj cestovního ruchu při respektování přírodních, krajinných a kulturních hodnot území.

Změna č. 1 ÚP vytváří územní podmínky pro ochranu Lednicko-valtického areálu (jako nejvýznamnějšího krajinářského díla České republiky, ojedinělého i ve světovém měřítku), jehož hodnota je dána zejména volnou krajinou, prostorovým rozvržením, měřítkem a architektonickou kvalitou staveb, a jejich vzájemnými vztahy v komponované krajině. Novodobé stavby technické infrastruktury vymezovat tak, aby nebyly tyto hodnoty narušeny a byly minimalizovány vlivy na LVA.

KAPITOLA – G

Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

ZÚR JMK vymezují na území JMK veřejně prospěšné stavby pro veřejnou infrastrukturu, včetně všech souvisejících staveb a objektů (dále VPS), pro které lze práva k pozemkům a stavbám, potřebná k uskutečnění VPS podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, odejmout nebo omezit.

Na správním území obce Bulhary vymezují ZÚR JMK veřejně prospěšnou stavbu:

POT06 poldr Přítluky

V řešeném území vymezují ZÚR JMK veřejně prospěšná opatření (dále VPO), pro která lze práva k pozemkům a stavbám, potřebná k uskutečnění VPO podle zákona č. 183/2006 Sb., odejmout nebo omezit:

POP04 Opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka, viz kap. H.

ZÚR JMK nevymezují v řešeném území plochy a koridory pro stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

ZÚR JMK nevymezují v řešeném území plochy pro asanační území nadmístního významu.

KAPITOLA – H

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

H.1 POŽADAVKY NA KOORDINACI PLOCH A KORIDORŮ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ

Koordinovány jsou přírodě blízká protipovodňová opatření (POP04 společná opatření na vodních tocích Dyje a Kyjovka, POP06 poldr Přítluky) s prvky ÚSES, konkrétně s nadregionálním biocentrem NRBC 106, regionálním biocentrem RBC 7 a biokoridory K 158T, K 161N, K 161V.

H.2 POŽADAVKY NA ÚZEMNÍ VYMEZENÍ A KOORDINACI CYKLISTICKÝCH TRAS A STEZEK NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

Cyklistický koridor krajské sítě (Brno –) Vranovice – Dolní Věstonice – Lednice – Břeclav – Lanžhot (– Kúty – Bratislava) je stabilizován v trase 5043 Mikulovská.

H.3 POŽADAVKY NA KOORDINACI ÚZEMNÍCH REZERV

AZÚR JMK nestanovují v řešeném území požadavky na koordinaci územních rezerv.

H.4 POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI OBCÍ

AZÚR JMK nestanovují v řešeném území požadavky na řešení v územně plánovací dokumentaci obce.

KAPITOLA – I

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií.

Řešené území je součástí území, ve které AZÚR JMK ukládají prověření změn jejího využití Územní studií koridoru vedení 400 kV Sokolnice – hranice ČR / Rakousko.

To je důvodem zrušení vymezeného koridoru TE4 pro vedení el. energie VVN 400 kV Sokolnice – Bisamberg (Brno - Vídeň), změna č. 1.15.

KAPITOLA – J

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, včetně stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a lhůty pro vydání regulačního plánu z podnětu

AZÚR JMK nevymezují na území JMK plochy a koridory pro pořízení a vydání regulačního plánu z podnětu.

AZÚR JMK nevymezují na území JMK plochy a koridory pro pořízení a vydání regulačního plánu na žádost.

KAPITOLA – K

Zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 pro plochu nebo koridor vymezený podle písmene J.

AZÚR JMK nestanovují žádné zadání regulačního plánu z podnětu.

AZÚR JMK nestanovují žádné zadání regulačního plánu na žádost.

KAPITOLA – L

Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Řešeného území se netýká stanovení pořadí změn v území.

B)3 SOULAD S POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍMI Z ÚAPJMK A ÚAP ORP (2020) BŘECLAV

VYMEZENÉ ZÁMĚRY NA ÚZEMÍ OBCE

Z-02-5 - podzemní vody - Krajský úřad JmK

Z-02-7 - ochranná hráz

Z-02-8 - ostatní stavby, objekty a zařízení na ochranu před povodněmi

Z-02-9 - retenční prostor

Z-04-2 - biocentra (územní systém ekologické stability) - Krajský úřad Jihomoravského kraje, OUPSŘ

Z-04-8 - biokoridory (územní systém ekologické stability) - Krajský úřad Jihomoravského kraje OŽP

Z-04-5 - biocentra (územní systém ekologické stability) - Krajský úřad Jihomoravského kraje, OUPSŘ

Z-06-37 - kanalizační stoky - Krajský úřad JmK

Z-06-43 - vedení plynovodu - GasNet, s.r.o.

URČENÍ PROBLÉMŮ K ŘEŠENÍ V ÚPD

- prověřit a vytvořit územní podmínky pro eliminaci eroze zemědělské půdy, identifikovat pozemky s rizikovým sklonem a navrhnout protierozní opatření, řešit ochranu lokálních údolnic před soustředěným odtokem

VYHODNOCENÍ

- *v rámci řešení změny č.1 byly prověřeny územní podmínky pro eliminaci projevů eroze zemědělské půdy. Územní plán stanovuje podmínky využití ploch v krajině, které na tuto problematiku řeší, z tohoto důvodu další opatření změna č.1 ÚP nestanovuje.*
- řešit opatření na eliminaci extravilánových vod v ÚPD prověřením možnosti umístění záchytných příkopů po obvodu zastavěných částí sídel, poldrů

VYHODNOCENÍ

- *v rámci změny byly prověřeny územní podmínky pro eliminaci extravilánových vod. Územní plán stanovuje podmínky využití ploch, které tuto problematiku řeší komplexně, z tohoto důvodu další opatření změna č.1 nestanovuje.*
- prověřit možnosti eliminace projevů větrné eroze v území

VYHODNOCENÍ

- *v rámci změny byly prověřeny územní podmínky pro eliminaci projevů větrné eroze. Stávající využití ploch v území, jako zastoupení lesních ploch a vzrostlé vegetace nelesního charakteru, a to včetně ochranných pásů zeleně (větrolamy) jsou v území zastoupeny v dostatečném rozsahu. Dále územní plán stanovuje podmínky využití ploch, které problematiku eroze půdy řeší, z tohoto důvodu změna č.1 další opatření nestanovuje.*
- prověřit územní možnosti snížení výparu z půdy (např. změnou druhu pozemku) a prověřit územní podmínky zadržení vody v krajině

VYHODNOCENÍ

- *v rámci změny byly prověřeny územní podmínky pro eliminaci hodnoty výparu z půdy a zadržení vod v krajině. Vzhledem ke kvalitě zemědělské půdy je změna druhu pozemku nevhodná. Územní plán stanovuje podmínky využití ploch, které problematiku zadržení vody v krajině řeší, z tohoto důvodu další opatření změna č.1 nestanovuje.*

C) SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změna č. 1 ÚP vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Změna č. 1 ÚP zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Změna č. 1 ÚP vytváří předpoklady pro koordinaci veřejných i soukromých záměrů změn v území, pro výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území.

Změna č. 1 ÚP ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území.

Změna č. 1 ÚP ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí urbanistické, architektonické a archeologické dědictví.

Změna č. 1 ÚP stanovuje podmínky pro ochranu krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

Změna č. 1 ÚP stanovuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území, zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Změna č. 1 ÚP Bulhary je zpracována v souladu s cíli územního plánování.

Změna č. 1 ÚP Bulhary vyhodnotila vlivy politiky územního rozvoje na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

Změna č. 1 ÚP stanovuje:

- respektovat urbanistickou koncepci dle ÚP s ohledem na hodnoty a podmínky území a respektování unikátních přírodních a kulturních hodnot
- urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb
- podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území
- podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení, a rozvoj podnikání

Změna č. 1 ÚP vytváří:

- podmínky v území pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem
- podmínky v území pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn
- podmínky v území pro zajištění civilní ochrany
- podmínky pro ochranu území před negativními vlivy záměrů na území

Změna č. 1 ÚP prověřila a posoudila:

- potřebu změn v území
- veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území
- vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání
- podmínky v území pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území

Územní plán stanovuje index zastavění pozemku (IZP), viz. seznam použitých pojmů v kap. 11. výroku. Cílem stanoveného IZP je řešení prostorového uspořádání území a zajištění optimálního využití (zastavění) příslušného stavebního pozemku v zastavitelných plochách. Z důvodu odlišného charakteru a účelu zástavby je stanoven v různých hodnotách pro různé typy ploch s rozdílným způsobem využití, a to z důvodu odlišného charakteru zástavby a prostorových požadavků. Stanoven je v rozmezí od 0,1 (přípustné zastavění 10 % plochy pozemku) až po hodnotu 0,7 (přípustné zastavění 70 % plochy pozemku). Zastavěním pozemku se rozumí zastavěná plocha, tedy součet ploch staveb hlavních a staveb vedlejších. Součástí vedlejších staveb se rozumí i zpevněné plochy. V plochách smíšených obytných (SO) se do zastavěné plochy zpevněná plocha nepočítá z důvodu nízkého indexu zastavění (0,35).

SOULAD S POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Převážná většina dílčích změn je přestavbou a nevytváří tedy požadavky na zábor zemědělského půdního fondu. Změna č. 1 ÚP respektuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území, zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků stanovených v ÚP při implementaci záměrů veřejné infrastruktury, vyplývajících z Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 5 a 4, AZUR a Územně analytických podkladů.

D) SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA (SZ) A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 1 ÚP je v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, a jeho prováděcími vyhláškami, s vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění a s vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Řešení změny č. 1 ÚP vychází z platného územního plánu a potřeb obce a jejich obyvatel. Je zpracována tak, aby byla provázána s textovou a grafickou částí vydaného (platného) územního plánu Bulhary.

Změnou č. 1 byla textová a grafická část ÚP uvedena do souladu s platnou legislativou.

Změnou č. 1 jsou navrženy především plochy přestavby; nové plochy s rozdílným způsobem využití jsou navrženy v malém rozsahu.

Změna č. 1.14 upravuje podmínky pro využití ploch smíšených výrobních tak, aby byly v těchto plochách umožněny aktivity spojené s vinařskou výrobou.

E) SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Vymezeno je:

- pásmo ochrany prostředí kolem ČOV – 100 m

E)1 ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY ČR, ZAŘÍZENÍ PRO OBRANU STÁTU

V souladu s § 175 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu je v celém řešeném území třeba respektovat, že vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení na níže uvedené typy staveb je z důvodů ochrany obecných zájmů vojenského letectva a vojenské dopravy možné pouze za splnění podmínek uvedených ve stanovisku Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů; výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba a rekonstrukce vedení vn a vvn; výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem; stavby tvořící dominanty v terénu (rozhledny, vyhlídky apod.); výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba souvislých kovových překážek; stavby, které jsou zdrojem elektromagnetického rušení

E)2 OCHRANA OBYVATELSTVA

Stávající systém je stabilizován, pro ochranu obyvatelstva nevyvolá změna č. 1 ÚP nové požadavky na vymezení ploch změn.

A) OCHRANA ÚZEMÍ PŘED PRŮCHODEM PRŮLOMOVÉ VLNY VZNIKLÉ ZVLÁŠTNÍ POVODNÍ

Zůstává v platnosti dle ÚP Bulhary.

B) ZÓN HAVARIJNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Zůstává v platnosti dle ÚP Bulhary.

C) UKRYTÍ OBYVATELSTVA V DŮSLEDKU MIMOŘÁDNÉ UDÁLOSTI

Zůstává v platnosti dle ÚP Bulhary.

D) EVAKUACE OBYVATELSTVA A JEHO UBYTOVÁNÍ

Zůstává v platnosti dle ÚP Bulhary.

E) SKLADOVÁNÍ MATERIÁLU CIVILNÍ OCHRANY A HUMANITÁRNÍ POMOCI

Zůstává v platnosti dle ÚP Bulhary.

F) VYVEZENÍ A USKLADNĚNÍ NEBEZPEČNÝCH LÁTEK MIMO SOUČASNĚ ZASTAVĚNÁ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÁ ÚZEMÍ OBCE

Zůstává v platnosti dle ÚP Bulhary.

G) ZÁCHRANNÝCH, LIKVIDAČNÍCH A OBNOVOVACÍCH PRACÍ PRO ODSTRANĚNÍ NEBO SNÍŽENÍ ŠKODLIVÝCH ÚČINKŮ KONTAMINACE, VZNIKLÝCH PŘI MIMOŘÁDNÉ UDÁLOSTI

Zůstává v platnosti dle ÚP Bulhary.

H) OCHRANY PŘED VLIVY NEBEZPEČNÝCH LÁTEK SKLADOVANÝCH V ÚZEMÍ

Zůstává v platnosti dle ÚP Bulhary.

E)3 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.

OOP Program zlepšování kvality ovzduší zóna Jihovýchod - CZ06Z nestanoví pro změnu č. 1 ÚP žádná opatření.

E)4 OCHRANA PŘÍRODY (LVA A CHKO PÁLAVA)

Respektovány budou podmínky ochrany Lednicko-valtického areálu (kulturní a přírodní památka UNESCO) a Chráněné krajinné oblasti Pálava.

F) ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKŮCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo v zadání požadováno.

G) STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 (K VYHODNOCENÍ VLIVU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ)

Krajský úřad Jihomoravského kraje OŽP, jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů navrhované změny č.1 ÚP Bulhary na životní prostředí. Stanovisko podle § 50 odst.5 stavebního zákona nebylo vydáno.

H) SDĚLENÍ JAK BYLO STANOVISKO DLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Protože stanovisko podle § 50 odst.5 stavebního zákona nebylo vydáno, není v dokumentaci zohledněno.

I) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

„Zadáním Změny č. 1 územního plánu Bulhary“ nebylo uloženo zpracování variantního řešení.

I)1 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE

Urbanistická koncepce zůstává v platnosti dle ÚP Bulhary. Změna č. 1 ÚP navrhuje řešení, které je v souladu s touto koncepcí. Změny navržené Zprávou o uplatňování územního plánu a doplněné jsou převážnou většinou přestavbou, resp. změnou využití plochy. To znamená poměrně malé požadavky na zábor zemědělské půdy. Jedná se o:

- 1.1 plochy přestavby ploch smíšených výrobních SV na plochy smíšené obytné SO na hranici s záplavovým územím.
- 1.2 vypuštěna po společném jednání na základě jednání s určeným zastupitelem k vyhodnocení výsledků projednání k Návrhu změny č. 1 územního plánu Bulhary konaného dne 12. 11. 2018 na MěÚ Břeclav

- 1.3 plochy přestavby ploch smíšených výrobních SV na plochy smíšené obytné SO zohledňují současný stav, kdy jsou plochy využity pro smíšené bydlení
- 1.4 plochy přestavby ploch výroby a skladování V, areálu zahradnictví na plochy smíšené výrobní SV s podmínkou Správy CHKO Pálava zachovat procento zastavění plochy a stanovit podlažnost pro lokalitu (viz kap. 3.2.2 Výroku).
- 1.5 plochy přestavby ploch výroby a skladování V ve správní budově ZD na plochy smíšené výrobní SV s možností využití pro vinařství.
- 1.6 plochy přestavby části ploch tělovýchovy a sportu OS, bývalé části plochy sportoviště připojené ke stávající ploše smíšené obytné SO.
- 1.7 plochy přestavby ploch tělovýchovy a sportu OS na Číně na stabilizovanou plochu veřejných prostranství U a jejich optimálnější využití pro obec.
- 1.8 plochy přestavby ploch veřejného občanského vybavení OV (bývalé budovy obecního úřadu) na plochy smíšené obytné SO.
- 1.9 plochy přestavby ploch veřejného občanského vybavení OV (budovu bývalé školy, obecní úřad) na plochy smíšené obytné SO.
- 1.10 plochy změny využití ploch smíšených výrobních SV na plochy smíšené nezastavěného území – krajinnou zeleň K, revitalizace těžební jámy; systém ÚSES je v řešeném území navržen, schválen a až na výjimky funkční není účelné doplňovat lokální biocentrum.
- 1.11 vypuštěna po společném jednání na základě jednání s určeným zastupitelem k vyhodnocení výsledků projednání k Návrhu změny č. 1 územního plánu Bulhary konaného dne 12. 11. 2018 na MěÚ Břeclav
- 1.12 vypuštění návrhu plochy komerčního občanského vybavení OK na areálu Dietrichsteinského dvora v souvislosti s jeho probíhající obnovou a aktivizací z brownfields na organickou součást obce s předpokládanou náplní zahrnující vintoteku s restaurací, prodejnu, řemeslné dílny, stáj pro agroturistický malochov s příslušenstvím, potravinářskou a zemědělskou výrobou (zejm. zpracování mléka a vinařství) a ubytovací kapacity jak pro třetí osoby tak pro rodinné příslušníky majitelů a správce areálu. Dílčí změna uvádí územní plán do souladu se skutečným stavem v území. Z tohoto důvodu je vymezena stabilizovaná plocha smíšená výrobní (SV).
- 1.13 plochy přestavby ploch smíšených obytných SO, areálu cukrářské výroby, na plochy smíšené výrobní SV, aktualizace současného využití
- 1.14 úprava podmínek pro využití ploch pro plochy smíšené výrobní, podrobněji viz kap. 6.1.9 Výroku.
- 1.15 vypuštění koridoru TE4 (E13 dle PÚR) pro vedení el. energie VVN 400 kV Sokolnice – hranice ČR/Rakousko z důvodu chybějícího prověření územních podmínek pro umístění rozvojového záměru a následném zajištění ochrany území pro tento rozvojový záměr tak, aby bylo minimalizováno narušení hodnot území, pro které bylo prohlášeno světovou kulturní a přírodní památkou UNESCO, a minimalizováno narušení předmětů a cílů ochrany CHKO Pálava vymezením koridoru a ploch.

V průběhu projednávání návrhu byla podána připomínka J. P. na rozšíření plochy SV (rodinné vinařství s bytem majitele) na parcelu 832/20 a části parcel 832/10 a 83213. Na jednání s určeným zastupitelem k vyhodnocení výsledků projednání k Návrhu změny č. 1 územního plánu Bulhary konaného dne 12.11.2018 na MěÚ Břeclav bylo rozhodnuto o jejím zařazení do řešení jako dílčí změna č. 1.16. K obsluze plochy je navrženo prodloužení koridoru veřejného prostranství, plocha 1.17.

Pro rozvoj ploch pro bydlení je navržena změna funkčního využití části návrhové plochy pro rekreaci 25-R (p.č. KN 910/4, 910/34 i 910/35 v k.ú. Bulhary) na plochy smíšené obytné SO 1.18 dle požadavku obce.

I)2 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ

Řešení změny č. 1 ÚP respektuje hodnoty řešeného území, především stávající kulturní, urbanistické, architektonické a přírodní hodnoty a to jak v zastavěném území města, tak v zastavitelných plochách i ve volné krajině.

Řešení změny č. 1 ÚP Bulhary nemá dopad do kulturních hodnot území, jimiž v řešeném území jsou:

- Nemovitě kulturní památky, popřípadě soubor, včetně ochranného pásma
- Urbanistické hodnoty (jev č.11): historické jádro obce
- Historicky významná stavba, soubor (jev č. 13) panský hospodářský dvůr
vinné sklepy v centru obce
kříž u kostela
boží muka u silnice směrem k Lednici
brána u hřbitova za ohradní zdi
márnice na hřbitově
farní kostel sv. Jiljí
dům č. 180
- Architektonicky cenné stavby, soubory (jev č.14): barokní hospodářský dvůr
původně barokní most přes řeku Dyji (F. A. Grimm?), ve střední části na místo dřevěné konstrukce doplněný po 2. svět. válce o konstrukci typu „bailey bridge
- Významné stavební dominanty (jev č.15): kostel sv. Jiljí
- Území s archeologickými nálezy (jev č.16): celé řešené území

I)3 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Stávající koncepce dopravní infrastruktury zůstává zachována.

K silnicím III. třídy přiléhají návrhové plochy změny č. 1 ÚP i. č. 1.1, 1.4, 1.5, 1.8, 1.9 a stabilizované plochy 1.7 a 1.12. V případě záměru umístění chráněných prostorů u stávajících ploch pro dopravu je realizace v dalších stupních projektové přípravy podmíněna posouzením vhodnosti navrhovaného řešení z hlediska předpokládané hlukové zátěže; chráněné prostory budou u stávající plochy dopravy navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti provedení navržených protihlukových opatření.

Realizace záměru nesmí být příčinou vzniku požadavků na omezování provozu na stávajících silnicích na základě zákona o ochraně veřejného zdraví.

MÍSTNÍ KOMUNIKACE

Stávající koncepce místních komunikací zůstává zachována.

Navržena je změna č. 1.7 plochy přestavby ploch tělovýchovy a sportu OS na stabilizovanou plochu veřejných prostranství U, včetně ozelenění.

Veškerá nová připojení na silniční síť budou respektovat ustanovení ČSN 73 6102 „Projektování křižovatek na silničních komunikacích“, ČSN 73 6101 „Projektování silnic a dálnic“ a ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“, zejména část 4 Zásady dopravního a dopravně technického řešení a část 7 Příčné uspořádání.

Přístupové komunikace pro požární techniku musí umožňovat protipožární zásah v souladu s normovými hodnotami (především ČSN 73 0802, 73 0804) tzn. příjezdové komunikace budou vícepruhové z důvodu zachování trvale volných průjezdných šířek pro požární techniku v minimální šířce 3 m, neprůjezdné jednopruhové přístupové komunikace delší než 50 m budou mít na neprůjezdném konci smyčkový objezd nebo obratiště.

HOSPODÁŘSKÁ DOPRAVA

Zůstává dle ÚP.

Změnou 1.11 dochází k místní úpravě účelové komunikace, přesunu jižním směrem. Smyslem je scelení pozemků vinice a její účelnější obhospodařování.

DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

Zůstávají dle ÚP.

INTENZITY DOPRAVY

Zůstává dle ÚP.
HLUK Z DOPRAVY
Zůstává dle ÚP.

I)4 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

I)4.1 ZDŮVODNĚNÍ VODNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ

Koncepce schválená v platném ÚP se nemění.

Zásobování vodou je stabilizované. Změna č. 1 nevyvolá potřebu změny koncepce schválené v platném územním plánu. Lokality budou zásobovány ze stávajících vodovodních řadů v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu.

Vzhledem k charakteru a velikosti rozsahu dílčích změn nejsou stanovovány potřeby vody a množství odpadních vod. Jedná se především o přestavbu stávajících ploch nebo změnu funkčního využití. U nových zastavitelných ploch se jedná vesměs o plochu pro jeden rodinný dům.

Odkanalizování je dle schváleného územního plánu stabilizované. Změna č. 1 nevyvolá potřebu změny koncepce. Lokality budou napojeny na stávající kanalizaci, a to v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu. V rámci zastavitelných ploch a ploch přestavby je nutno řešit hospodaření s dešťovými vodami (HDV) dle platné legislativy.

Ochranná pásma veřejných vodovodů a kanalizací včetně dalších vodárenských objektů vyplývající z platných právních předpisů nejsou dotčena.

Plán rozvoje vodovodů a kanalizací JMK je respektován:

- zásobování vodou - Vodovodní síť je kompletní a v dobrém stavu. Vodovod pro veřejnou potřebu bude výhledově rozšiřován v souladu s plánem zástavby územního plánu obce.
- odkanalizování - Odkanalizování a čištění odpadních vod bude probíhat stávajícím způsobem. Stávající kanalizační síť bude průběžně rekonstruována dle potřeby a výhledově rozšiřována v návaznosti na rozvoj obce.

I)4.2 ZDŮVODNĚNÍ ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ A PLYNEM

Koncepce schválená v platném ÚP se nemění.

Na základě Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 5 a 4 je vypuštěn koridor WT1 pro dvojité vedení 400 Sokolnice – hranice ČR/Rakousko z důvodu chybějícího prověření územních podmínek pro umístění rozvojového záměru a následném zajištění ochrany území pro tento rozvojový záměr tak, aby bylo minimalizováno narušení hodnot území, pro které bylo prohlášeno světovou kulturní a přírodní památkou UNESCO, a minimalizováno narušení předmětů a cílů ochrany CHKO Pálava vymezením koridoru a ploch.

Zásobování plynem - obec je plynofikována, systém je stabilizovaný. Změna č. 1 nevyvolá potřebu změny koncepce schválené v platném územním plánu. Lokality budou napojeny na stávající plynovody v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu.

Zásobování el. energií – koncepce je stabilizovaná. Změna č. 1 nevyvolá potřebu změny koncepce schválené v platném územním plánu. Lokality budou napojeny ze stávající sítě NN v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu.

I)4.3 ZDŮVODNĚNÍ VEŘEJNÝCH KOMUNIKAČNÍCH SÍTÍ

Koncepce schválená v platném ÚP se nemění.

Lokality budou napojeny na stávající síť a zařízení v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu.

I)5 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, OCHRANY PŘÍRODY A ÚSES

Koncepce uspořádání krajiny respektuje zásady, stanovené platným ÚP a jeho změnami. Respektovány jsou všechny prvky ochrany přírody.

Zadání k dílčí změně č. 1.10 požadovalo prověřit možnost vymezení část plochy SV (změna č. 1.10) jako lokálního biocentra. V územním plánu je vymezen a upřesněn územní systém ekologické stability, který reprezentuje převládající typy stanovišť a je součástí širší ekologické sítě ÚSES s návaznostmi na okolní katastry obcí. Tento systém ÚSES vychází z oborových dokumentací (plány a generely ÚSES) zpracovaných v minulosti. V rámci řešení změny č.1 byla možnost vymezení lokálního biocentra prověřena, a to s ohledem na 5 kritérií nezbytných pro vymezení ÚSES. Na základě tohoto prověření nebyla plocha 1.10 jako lokální biocentrum vymezena. Důvodem nevymezení plochy jako biocentra bylo:

- plocha nespĺňuje kritérium minimálních (limitních) parametrů, které v případě lokálního biocentra činí 3 ha.
- plocha nespĺňuje kritérium minimálních (limitních) parametrů - biocentrum nebylo v ploše vymezeno ani jako izolovaná plocha nenavazující na stávající skladebné části ÚSES – nejbližší je nadregionální biocentrum Milovický les. Vzdálenost plochy 1.10 a nadregionálního biocentra činí cca 580 m, a tedy je překročena přípustná vzdálenost přerušení (nespojivosti) lokálního ÚSES, která v činí 100 m.
- plocha nespĺňuje parametr prostorových vztahů potenciálních ekosystémů, jelikož není součástí navazujících biokoridorů a biocenter.

Metodické principy vymezování ÚSES viz Metodická pomůcka pro vyjasnění kompetencí v problematice ÚSES (Věstník MMR 08/2012) a Rukověť projektanta místního ÚSES, Český ústav ochrany přírody, 1995).

Žádná z dílčích změn změny č. 1 nezasahuje nebo jinak neovlivňuje již vymezené skladebné části ÚSES (biocentra a biokoridory).

I)6 OCHRANA PŘED POVODNĚMI

V řešeném území je na toku Dyje stanoveno záplavové území. Dílčí změny jsou vymezeny mimo záplavové území. Do záplavového území částečně zasahuje plocha přestavby ZM 1.1, u které se mění funkční využití.

V ÚAP je v prostoru dílčích změn 1.1 a 1.7 ve výkrese problémů k řešení vymezena plocha O ohrožení území povodní – zaplavené plochy při Q_{100} . U plochy ZM 1.7 (plocha veřejného prostranství) se jedná spíše o prostor soustředění extravilánových vod, nad uvedenou plochou je vybudován poldr zachycující tyto extravilánové vody a neškodně je přepouští do vodního toku; plocha ZM 1.1 zasahuje částečně do záplavového území, jedná se však o zastavěné území navržené ke změně funkčního využití. V textové části (výroku) je u plochy ZM 1.1 uvedena podmínka respektování záplavového území. Případné požadavky dotčeného orgánu budou řešeny v souvislosti s konkrétním řešením dílčích změn.

Změna č. 1 ÚP zpřesňuje a vymezuje plochy nadmístních přírodě blízkých protipovodňových opatření - POP04 Opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka - v součinnosti se správci vodních toků, dopravní a technické infrastruktury s ohledem na minimalizaci vlivů na obytnou funkci a minimalizaci střetů s limity využití území. Důraz je kladen na zachování funkcí skladebných prvků ÚSES, minimalizaci vlivů na CHKO Pálava apod.

Změna č. 1 ÚP zpřesňuje a vymezuje plochy nadmístních technických protipovodňových opatření - POT06 Poldr Přítluky - v součinnosti se správci vodních toků, dopravní a technické infrastruktury s ohledem na minimalizaci vlivů na obytnou funkci a minimalizaci střetů s limity využití území, především na zachování funkcí skladebných prvků ÚSES.

J) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

J)1 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změna č. 1 ÚP Bulhary navrhuje především plochy přestavby. Nedochází k podstatnému nárůstu vynětí ploch zemědělského půdního fondu.

Plochy změn v území č. 1.1, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.8, 1.9, 1.13 jsou plochy přestavby, mění způsob využití stávajících ploch zastavěného území.

Plocha změny v území č. 1.10 je změnou části stávajícího, neúčelně využívaného areálu na plochy smíšené nezastavěného území – krajinnou zeleň K, revitalizaci bývalé těžební jámy.

Plochy změn v území č. 1.18 mění způsob využití části ploch změn v území navržených územním plánem (25-R) z ploch pro individuální rekreaci na plochy smíšené obytné.

Zastavěné území obce lze hodnotit jako účelně využité.

Záměry změny č. 1 ÚP jsou v souladu s účelným využitím zastavěného území.

J)2 VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změna č. 1 ÚP Bulhary vymezuje zastavitelnou plochu pro dílčí změny č. 1.16 a 1.17, v rozsahu cca 314 m² pro rodinné vinařství s bytem majitele, včetně příslušné plochy veřejného prostranství. Dále vymezuje plochu smíšenou obytnou 1.18 v rozsahu 11050 m² pro výstavbu RD.

K) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

VZTAH VŮČI DOSUD PLATNÉ ÚPD

Závazným podkladem pro vypracování změny č.1 územního plánu Bulhary je platný územní plán Bulhary (dále platný ÚP). Platný ÚP (zhotovitel Urbanistické středisko Brno spol. s r.o.), byl vydán jako OOP, a nabyl účinnosti 21. 1. 2011.

VÝZNAM A FUNKCE OBCE VE STRUKTUŘE OSÍDLENÍ, POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Obec Bulhary patří do správního území obce s rozšířenou působností Břeclav. Obec se nachází v okrese Břeclav. Sousedí s obcemi Milovice, Přítluky, Zaječí, Lednice, Sedlec, a Mikulov.

Navržené dílčí změny se nedotýkají správních území těchto obcí ani společné problematiky s těmito obcemi.

Obec Bulhary je významnou obcí jižní části Jihomoravského kraje, zejména svým kulturně historickým významem, vinařskými tradicemi a dostupností CHKO Pálava.

L) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU

Změna č. 1 ÚP respektuje Zprávu o uplatňování ÚP Bulhary za období 2011/2014 z prosince 2014 (dále jen „Zpráva“), konkrétně bodu e) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání v plném rozsahu. Nad stanovený rozsah jsou doplněny i AZÚR.

Funkci pořizovatele ÚPD vykonává Ing. Lenka Raclavská, odborný pracovník Oddělení úřadu územního plánování, Městského úřadu Břeclav.

Určeným zastupitelem obce Bulhary je starosta obce Jiří Osička.

ad e) Zprávy - Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny

- Respektovat požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 5 a 4 viz kapitola B)1 VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č. 1 S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR
- Popřípadě z dalších širších územních vztahů; řešení Změny č. 1 je bez dopadu na širší vztahy a je v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění aktualizací č. 1 a č. 2
- Respektovat limity v území stanovené územním plánem a limity, hodnoty a záměry stanovené aktualizovanými územními analytickými podklady ORP Břeclav 2020; jsou respektovány viz v.č. O/1 Koordinační výkres
- Provéřit koordinaci z hlediska širších vztahů v území a řešení vztahů se sousedními obcemi; řešení Změny č. 1 je bez dopadu na širší vztahy
- Provéřit a posoudit návrh změny plochy SV na SO (p. č. 353, 354 a 355; penzion Vajbar); změna prověřena (1.1) s podmínkami

obsluha území

- dopravní ze stávajících ploch veřejných prostranství
- napojení na inženýrské sítě je navrženo ze stávajících sítí

prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu

- respektovat podmínky záplavového území včetně aktivní zóny
- respektovat podmínky území zvláštní povodně
- respektovat podmínky pásma 50 m od okraje lesa
- respektovat podmínky ochrany CHKO Pálava
- respektovat podmínky lokality NATURA 2000
- hranici zastavitelného území ztotožnit s hranicí IV. zóny odstupňované ochrany přírody

prověřeno, bez problémů

výšková regulace zástavby

- max. 2NP + podkroví
- Provéřit a posoudit návrh změny plochy SV na SO (p. č. 30/1; 30/2; Fenik); změna prověřena (1.3) s podmínkami:

obsluha území

- dopravní ze stávajících ploch veřejných prostranství

- napojení na inženýrské sítě je navrženo ze stávajících sítí prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu
- respektovat podmínky ochrany CHKO Pálava výšková regulace zástavby
- respektovat stávající stav
prověřeno, bez problémů
- Provéřit a posoudit návrh změny plochy V na SV (p. č. 416, 417, 418/1, 418/2, 418/3; ZD skleniky, (P██████)); změna prověřena (1.4) s podmínkami:

obsluha území

- dopravní stávajícím způsobem ze silnice III. třídy
- napojení na inženýrské sítě je navrženo ze stávajících sítí prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu
- zachovat stávající procento zastavění plochy výšková regulace zástavby
- max. 2 NP + podkroví, v případě hal výška římsy max. 5 m
prověřeno, bez problémů
- Provéřit a posoudit návrh změny plochy V na SV (p. č. 726; správní budova ZD); změna prověřena (1.5) s podmínkami:

obsluha území

- dopravní stávajícím způsobem ze silnice III. třídy
- napojení na inženýrské sítě je navrženo ze stávajících sítí prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu
- respektovat podmínky CHKO Pálava výšková regulace zástavby
- max. 1 NP + podkroví, , v případě hal výška římsy max. 5 m
prověřeno, doplněno výškové řešení hal
- Provéřit a posoudit návrh změny plochy OS na SO (p. č. 2072/2; Baláž); změna prověřena (1.6) s podmínkami:

obsluha území

- dopravní ze stávajících ploch smíšených obytných
- napojení na inženýrské sítě je navrženo přípojkami ze stávajících sítí prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu
- max. 1 NP + podkroví
prověřeno, bez problémů
- Provéřit a posoudit návrh změny plochy OS na U (p. č. 168, 169; Čína); změna prověřena (1.7).
Prověřeno. Vymezena stabilizovaná plocha veřejného prostranství. Jedná se o uvedení územního plánu do souladu se skutečným stavem v území. Posouzena byla aktuálnost vymezení plochy pro sport a rekreaci. Potřeba nových ploch není v současnosti aktuální. Pro sportovní aktivity slouží stávající areál hřiště, pro volnočasové aktivity je využíváno zázemí kulturního domu. Z tohoto důvodu je plocha 8-OS rušena bez náhrady.
- Provéřit a posoudit návrh změny plochy OV na SO (p. č. 313, 594; obecní úřad); změna (týká se dvou samostatných ploch) je rozdělena na 1.8 a 1.9.

změna (1.8) prověřena s podmínkami

obsluha území

- dopravní stávajícím způsobem ze silnice III. třídy

- napojení na inženýrské sítě je navrženo ze stávajících sítí prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu
- respektovat podmínky ochrany CHKO Pálava výšková regulace zástavby
- max. 1 NP + podkroví
- změna (1.9) prověřena s podmínkami obsluha území
 - dopravní ze stávajících ploch veřejných prostranství
 - napojení na inženýrské sítě je navrženo ze stávajících sítí prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu
 - respektovat podmínky ochrany CHKO Pálava výšková regulace zástavby
 - max. 1 NP + podkroví
- Provéřit a posoudit návrh změny plochy SV na LBC (p. č. 1933); změna prověřena (1.10), jedná se o plochy změny využití ploch smíšených výrobních SV na plochy smíšené nezastavěného území – krajinnou zeleň K, revitalizace těžební jámy. V územním plánu je vymezen a upřesněn územní systém ekologické stability, který reprezentuje převládající typy stanovišť a je součástí širší ekologické sítě ÚSES s návaznostmi na okolní katastry obcí. Tento systém ÚSES vychází z oborových dokumentací (plány a generely ÚSES) zpracovaných v minulosti. V rámci řešení Změny č. 1 byla možnost vymezení lokálního biocentra prověřena, a to s ohledem na 5 kritérií nezbytných pro vymezení ÚSES. Na základě tohoto prověření nebyla plocha 1.10 jako lokální biocentrum vymezena. Důvodem nevymezení plochy jako biocentra bylo:
 - plocha nesplňuje kritérium minimálních (limitních) parametrů, které v případě lokálního biocentra činí 3 ha.
 - plocha nesplňuje kritérium minimálních (limitních) parametrů - biocentrum nebylo v ploše vymezeno ani jako izolovaná plocha nenavazující na stávající skladebné části ÚSES – nejbližší je nadregionální biocentrum Milovický les. Vzdálenost plochy 1.10 a nadregionálního biocentra činí cca 580 m, a tedy je překročena přípustná vzdálenost přerušení (nespojivosti) lokálního ÚSES, která činí 100 m.
 - plocha nesplňuje parametr prostorových vztahů potenciálních ekosystémů, jelikož není součástí navazujících biokoridorů a biocenter.

Navržena je s podmínkami:

obsluha území

- dopravní stávajícím způsobem z účelové komunikace
- bez napojení na inženýrské sítě

prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu

- respektovat podmínky ochrany CHKO Pálava, k výsadbě použít autochtonních druhů

výšková regulace zástavby

- bez zástavby

- Provéřit a posoudit změnu regulativů plochy SV - doplnit individuální ubytování (penzióny) do přípustného využití; změna prověřena (1.14) v kap. 6 výroku je navržena úprava podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
- Zrušit koridor TE4 pro vedení el. energie VVN 400 kV Sokolnice – hranice ČR/Rakousko z důvodu chybějícího prověření územních podmínek pro umístění rozvojového záměru a následném zajištění ochrany území pro tento rozvojový záměr tak, aby bylo minimalizováno narušení hodnot území, pro které bylo prohlášeno světovou kulturní a přírodní památkou UNESCO, a minimalizováno narušení předmětů a cílů ochrany CHKO Pálava vymezením koridoru a ploch; změna prověřena (1.15) návrh trasy je zrušen.

- Respektovat kulturní, urbanistické a architektonické hodnoty místního významu; prověřeno, požadavek zadání splněn.
- Respektovat ekologickou stabilitu krajiny a ochranu přírodních hodnot území; požadavek zadání splněn, respektovány všechny segmenty zajišťující ekologickou stabilitu krajiny a ochranu přírodních hodnot území.
- Respektovat požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů; požadavek zadání splněn.
- Bude provedena aktualizace zastavěného území a dalších změn podmínek, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace vydána v souladu s ustanovením § 5 odst. 6 stavebního zákona; požadavek zadání splněn, byla provedena aktualizace zastavěného území.
- Bude provedeno vyhodnocení ZPF v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb. a respektovány požadavky vyplývající ze zákona k ochraně půdy. Vyhodnocení záboru provést v textové a grafické části; požadavek zadání splněn.
- Posoudit vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby a požadavky na veřejně prospěšná opatření; požadavek zadání splněn, VPS nebyly navrženy, dílčí změnou č. 1.15 je vypuštěna veřejně prospěšná stavba WT1 koridor pro vvn 400 kV Sokolnice - hranice ČR/Rakousko.
- Stanovit a vyhodnotit v návrhu změny územního plánu další problémy k řešení; požadavek zadání splněn, nebyly vyhodnoceny další problémy k řešení.

Požadavky na uspořádání návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení, právní stav jsou v souladu s požadavky Zprávy o uplatňování.

Upravený návrh zohledňuje Záznam z jednání s určeným zastupitelem k vyhodnocení výsledků projednání k Návrhu změny č. 1 územního plánu Bulhary konaného dne 12. 11. 2018 na MěÚ Břeclav + úpravy po veřejném projednání, které bylo nezákonné.

L)1 SE SCHVÁLENÝM VÝBĚREM NEJVHODNĚJŠÍ VARIANTY A PODMÍNKAMI K JEJÍ ÚPRAVĚ V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 51 ODST. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Varianty řešení nebyly v zadání požadovány.

L)2 S POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 51 ODST. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Dle tohoto ustanovení SZ nebylo postupováno.

L)3 S POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 54 ODST. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Dle tohoto ustanovení SZ nebylo postupováno.

L)4 S ROZHODNUTÍM O POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU A O JEJÍM OBSAHU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 55 ODST. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Dle tohoto ustanovení SZ nebylo postupováno.

M) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁŠADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODST. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změnou č. 1 ÚP nebyly vymezeny.

N) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

N)1 VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

ZPŮSOB IDENTIFIKACE LOKALIT ZÁBORU A ROZVOJOVÝCH LOKALIT V GRAFICKÉ ČÁSTI ZMĚNY

V grafické části dokumentace jsou plochy změn v území olemovány v barvě odpovídající navrhovanému způsobu využití. Změna č. 1 řeší lokality, které již byly v platném územním plánu odsouhlaseny a navrhuje jejich změnu způsobu využití, změnu dispozice vymezených ploch, nebo redukci již odsouhlasených ploch. V tabulce je uveden přehled řešených dílčích změn a vyhodnocen jejich dopad do půdního fondu.

Návrh zadání řešení územně definoval řešení změn a vzhledem k jednoznačnosti lokalizace a řešení jednotlivých dílčích změn nebylo možné variantní umístění.

identifikace dílčí změny	popis dílčí změny	předběžné vyhodnocení dopadu do ZPF	vyhodnocení záboru ZPF	dopad do PUPFL	Úpravy po společném jednání
1.1	plochy přestavby ploch smíšených výrobních SV na plochy smíšené obytné SO, v zastavěném území.	lokalita se nachází v historickém obvodu zastavěného území obce, v platném územním plánu byla celá plocha vymezena jako plocha výroby - stav (SV). V rámci plochy změny se nachází zahrada, tvořící souvislý celek s navazujícími objekty. Výměra ZPF je v rámci plochy menší než 2000 m ² a je určena pro bydlení. Z tohoto důvodu, v souladu s bodem 2.2. Metodického doporučení, není dopad do ZPF vyhodnocen	ne	ne	
1.2					po společném jednání zrušeno
1.3	plochy přestavby ploch smíšených výrobních SV na plochy smíšené obytné SO zohledňují současný stav, kdy jsou plochy využity pro smíšené bydlení	lokalita se nachází v historickém obvodu zastavěného území obce, v platném územním plánu byla celá plocha vymezena jako plocha smíšená výrobní (SV) pro vinařskou výrobu. Část plochy je evidována jako zahrada. Výměra ZPF je v rámci plochy menší než 2000 m ² a je určena pro bydlení. Z tohoto důvodu, v souladu s bodem 2.2. Metodického doporučení, není dopad do ZPF vyhodnocen.	ne	ne	
1.4	plochy přestavby ploch výroby a skladování V, areálu zahradnictví na plochy smíšené výrobní SV.	Lokalita orné půdy v zastavěném území. Jedná se o plochu bývalého zahradnictví. Výměra ZPF je větší než 2000 m ² . Z tohoto důvodu, v souladu s bodem 2.2. Metodického doporučení, je vyhodnocen dopad do ZPF.	ne	ne	
1.5	plochy přestavby ploch výroby a skladování V ve správní budově ZD na plochy smíšené výrobní SV s možností	nezemědělská půda - lokalita nemá dopad do ZPF	ne	ne	

identifikace dílčí změny	popis dílčí změny	předběžné vyhodnocení dopadu do ZPF	vyhodnocení záboru ZPF	dopad do PUPFL	Úpravy po společném jednání
	využití pro vinařství.				
1.6	plochy přestavby části ploch tělovýchovy a sportu OS, bývalé části plochy sportoviště připojené ke stávající ploše smíšené obytné SO.	nezemědělská půda - lokalita nemá dopad do ZPF	ne	ne	
1.7	plochy přestavby ploch tělovýchovy a sportu (OS) na Číně na plochy veřejných prostranství (U)	nezemědělská půda - lokalita nemá dopad do ZPF	ne	ne	
1.8	plochy přestavby ploch veřejného občanského vybavení (OV -bývalé budovy obecního úřadu) na plochy smíšené obytné (SO).	nezemědělská půda - lokalita nemá dopad do ZPF	ne	ne	
1.9	plochy přestavby ploch veřejného občanského vybavení (OV - budovu bývalé školy, obecní úřad) na plochy smíšené obytné (SO).	nezemědělská půda - lokalita nemá dopad do ZPF	ne	ne	
1.10	plochy změny využití ploch smíšených výrobních (SV) na plochy smíšené nezastavěného území – krajinnou zeleň (K)	nezemědělská půda - lokalita nemá dopad do ZPF	ne	ne	
1.11					po společném jednání zrušeno
1.12	změna návrhu plochy komerčního občanského vybavení (OK) v areálu Dietrichsteinského dvora na plochy smíšené výrobní (SV) – obnova brownfield	nezemědělská půda - lokalita nemá dopad do ZPF	ne	ne	
1.13	plochy přestavby ploch smíšených obytných (SO) v areálu cukrářské výroby, na plochy smíšené výrobní (SV)	nezemědělská půda - lokalita nemá dopad do ZPF	ne	ne	

identifikace dílčí změny	popis dílčí změny	předběžné vyhodnocení dopadu do ZPF	vyhodnocení záboru ZPF	dopad do PUPFL	Úpravy po společném jednání
1.16	plochy smíšené výrobní SV pro rodinné vinařství s bytem majitele			ano	nová plocha
1.17	prodloužení koridoru veřejného prostranství u plochy 1.16	nezemědělská půda - lokalita nemá dopad do ZPF	ne		nová plocha
1.18	změna části návrhové plochy pro rekreaci 25-R na plochy smíšené obytné SO			ano	změna funkce odsouhlasené lokality

DOSAVADNÍ VYUŽITÍ PLOCH ZEMĚDĚLSKÉ A NEZEMĚDĚLSKÉ PŮDY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

Změna č. 1 navrhuje převážnou část dílčích změn na nezemědělských půdách a tím nenavyšuje nároky na zábor ZPF nad rámec odsouhlasených ploch.

VYUŽITÍ ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY NA NEZASTAVĚNÝCH ČÁSTECH STAVEBNÍCH POZEMKŮ A ENKLÁV ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

Změna č. 1 řeší dílčí změny výhradně v zastaveném území, nenarušuje organizaci zemědělských plocha a v maximální míře využívá enkláv ZPF nebo nezemědělských ploch v zastaveném území.

VYUŽITÍ PLOCH ZÍSKANÝCH ODSTRANĚNÍM BUDOV A PROLUK

Změna č. 1 navrhuje např. využití plochy historického dvora (1.12, plochy zahradnictví, a další dílčí změny přestavby v zastaveném území).

VYUŽITÍ PLOCH, KTERÉ BYLY PRO POTŘEBY ROZVOJE SÍDEL ORGÁNEM OCHRANY ZPF JIŽ ODSOUHLASENY V DOSAVADNÍ SCHVÁLENÉ DOKUMENTACI

Již byla částečně zastavěna plocha Z11 pro plochy smíšené obytné. Motivací ke zpracování změny č. 1 byla intenzifikace zastavěného území a využití nezemědělských ploch v zastaveném území.

DŮSLEDKY NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA USPOŘÁDÁNÍ PLOCH ZPF, KTERÝM BY MĚLA BÝT S OHLEDEM NA §2 ZÁKONA Č. 14/1992 SB. CO NEJMÉNĚ NARUŠENA KRAJINA A JEJÍ FUNKCE

Realizaci změny nedojde k narušení přírodních krajinných formací.

OVLIVNĚNÍ HYDROLOGICKÝCH A ODTOKOVÝCH POMĚRŮ A STÁVAJÍCÍCH MELIORAČNÍCH ZAŘÍZENÍ V ÚZEMÍ

V řešení změn nedojde ke změně hydrologických a odtokových poměrů.

VEDENÍ SMĚROVÝCH A LINIOVÝCH STAVEB VE VZTAHU K MOŽNÉMU EROZNÍMU OHROŽENÍ A POZEMKOVÝM ÚPRAVÁM

Navržená změna nemá vliv na erozní ohrožení ani na schválené pozemkové úpravy.

NÁVRHY FUNKČNÍHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ S OHLEDEM NA EROZNÍ OHROŽENÍ

Navržené zastavitelné plochy nezvyšují riziko vodní eroze ani nepřispívají svedením dešťových vod do soustředěného odtoku k riziku vzniku strží.

KVALITA ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY DLE BPEJ A TŘÍD OCHRANY

Změna č. 1 využívá v maximální možné míře k intenzifikaci výstavby zastavěné území. Obec nemá reálnou možnost rozvoje, aniž by byly dotčeny zemědělské půdy I. nebo II. třídy ochrany.

ZDŮVODNĚNÍ VHODNOSTI NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ V POROVNÁNÍ S JINÝMI MOŽNÝMI VARIANTAMI, VYHODNOCENÍ POTŘEBNOSTI

Řešení změny č. 1 nebylo vymezeno variantně. Navrhované dílčí změny vycházejí ze schváleného zadání pro řešení změny č. 1 a výsledků společného jednání. Na základě společného jednání byl návrh rozšířen o řešení změny č. 1.16 a 1.18.

Změna 1.4

Navrhována je změna využití plochy bývalého zahradnictví, které územní plán vymezoval v kategorii zastavěného území pro výrobu. K tomuto účelu již areál několik let neslouží, původní montované stavby byly odstraněny a součástí areálu jsou pouze tři stavby pro zemědělství a navazuje na ně plocha evidovaná jako zemědělská půda (orná půda). Vzhledem k ukončení zemědělské výroby a nevhodnosti obdělávat zemědělskou půdu mezi stabilizovanými stavebními objekty je změnou č.1 navrženo nové využití, a to pro funkce smíšené o dosavadní způsob využije rozšíření zastavitelných ploch v návaznosti na stabilizovanou plochu smíšenou výrobní (SV). Jedná se o záměr na rozšíření navazujícího vinařství.

Dílčí změna se nachází v zastavěném území a její opětovné hospodářské využití přispěje k řešení území, které svým charakterem připadá do kategorie lokálního „brownfield“. Využitím území v zastavěném území nedochází k vzniku nežádoucích proluk či narušení organizace a obhospodařování přiléhajících pozemků zemědělské půdy. Území obce je limitováno rozsahem přírodních limitů, a to jak z hlediska ochrany přírody, ochrany půdy a dále povodňových rizik, proto je využití části zastavěného území s existujícími objekty, v plochách orné půdy veřejným zájmem převyšujícím veřejný zájem na ochraně zemědělské půdy v zastavěném území. Obec nemá reálnou možnost rozvoje, aniž by byly dotčeny zemědělské půdy I. nebo II. třídy ochrany, neboť tyto vykazují majoritní zastoupení v přímé návaznosti na zastavěné území sídla.

Změna 1.16

Navrhováno je rozšíření zastavitelných ploch v návaznosti na stabilizovanou plochu smíšenou výrobní (SV). Jedná se o záměr na rozšíření navazujícího vinařství. Plocha není v současnosti zemědělsky obhospodařována, jedná se o plochy v kategorii vinice, jedná se o „zbytkový pozemek mezi zastavěným územím a stávající polní cestou. Rozsah plochy činí 122 m² a je pro využití k zemědělským účelům intenzivní zemědělské činnosti nevhodná. Plocha je součástí zemědělské půdy II. třídy ochrany, avšak z hlediska vyhodnocení zachování současného stavu (k zemědělským účelům), a to jak pro velkovýrobní technologie, tak pro malohospodářství, je její využití pro rozšíření navazujícího vinařství výhodnějším řešením, než vymezovat plochy pro rozvoj mimo bezprostřední návaznost na stávající provozy. Plocha bezprostředně navazuje na komunikaci (nezemědělská půda) a není nutné tedy budovat jak přístupové komunikace, nebo inženýrské sítě. Řešení v nové lokalitě by znamenalo vyšší prostorové i technické nároky na zajištění potřebné vybavenosti. Z tohoto důvodu lze využití navazující plochy vyhodnotit jako nejvýhodnější vzhledem k dopadu do ZPF. Využití plochy zajistí rozvoj stávajícího vinařství. Veřejný zájem je naplněn ochranou zemědělské půdy mimo stávající vinařství, která by byla atakována požadavky na rozšíření ve větším rozsahu, než plocha řešená dílčí změnou 1.16.

Změna 1.18

Navrhována je změna využití odsouhlasené plochy pro rekreaci (R), č. 25. Dílčí změnou je vyčleněna plocha 1,1050 ha z této plochy, která přiléhá k odsouhlasené ploše č. 11, která je již zcela zastavěna. Z šesti až sedmi parcel jsou realizovány tři stavby a tři jsou v přípravě, nebo ve vysokém stupni rozestavěnosti. Rozestavěnost lokality č. 11 navazující na navrhovanou plochu řešenou dílčí změnou 1.18 je zřejmá z přiloženého snímku, který zachycuje stav v r. 2018. Obec pro rozvoj bydlení, resp. ploch smíšených obytných disponuje ještě dvěma lokalitami, které byly v platném územním plánu odsouhlaseny, a to lokalitou č. 12 (SO) a č.



13 (SO), které se nacházejí na jižní až jihovýchodní hranici zastavěného území. Vzhledem ke stávajícím podmínkám a možnostem napojení na dopravní technickou infrastrukturu, které nejsou pro rozvoj těchto ploch (č. 12 a 13) v současnosti plně připraveny, je vymezení plochy pro bydlení navazující na území s probíhající výstavbou vhodné řešení, které zajistí obci možnost výstavby po vyčerpání lokality č. 11. Z hlediska ochrany zemědělské půdy je plocha odsouhlasena pro rekreaci, tedy jedná se o zastavitelnou plochu a v případě nemožnosti jejího využití pro navrhovanou funkci bydlení, je možné ji zastavět pro funkci dle původního záměru územního plánu. Veřejný zájem na ochraně zemědělské půdy v I. třídě ochrany je překonán veřejným zájmem na možnosti kontinuálně využít zájem o výstavbu v obci a navázat na vložené investice technické a dopravní infrastruktury v souvislosti ze zastavěním lokality č. 11.

PŘEHLED DOTČENÝCH PLOCH ŘEŠENÝCH ZMĚNOU Č. 1

změna	vymezeno na úkor lokalit:	katastr	způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)					zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					investice do půdy (ha)	celková výměra plochy (ha)	odsohlaseno v ÚP
					orná půda	TTP	vinice chmelnice	zahrady	ovocné sady	I.	II.	III.	IV.	V.			
1.4	výroba	Bulhary	SV - plochy smíšené výrobní	1,0604	1,0604					1,0604						1,1886	1,1886
1.16	výroba	Bulhary	SV - plochy smíšené výrobní	0,0122			0,0122				0,0122					0,0194	
Celkem plochy pro plochy smíšené výrobní				1,0726	1,0604		0,0122			1,0604	0,0122					1,1886	1,1886
1.18	bydlení	Bulhary	SO - plochy smíšené obytné	1,1050	1,1050					0,8542	0,2508			0	1,1050	1,1050	
Celkem plochy				2,1776	2,1654		0,0122			1,9146	0,2630					2,3130	2,2936

N)2 VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Změnou č. 1 není navrhováno řešení s dopadem do ploch PUPFL.

O) ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ

VYHODNOCENÍ NÁMITEK UPLATNĚNÝCH U NEZÁKON. VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ § 52 STAVEBNÍHO ZÁKONA

pořadové číslo	NÁZEV SUBJEKTU
1	VODOVODY A KANALIZACE BŘECLAV, A.S., ČECHOVA 23, 690 11 BŘECLAV
2	MND a.s., Úprkova 807/6, 695 01 Hodonín

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č. J.
1.	11. 10. 2019	Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., Čechova 23, 690 11 Břeclav	POZ-2019-006181

NÁMITKA

K návrhu změny č. 1 ÚP Bulhary bylo vydáno vyjádření ze dne 28.2.2018 pod č.j. POZ-2018-000366 (příloha č. 1). Toto vyjádření je stále v platnosti a je potřeba se řídit podmínkami, která jsou ve vyjádření uvedena.

Městský úřad Břeclav, odbor rozvoje a správy, oddělení úřad územního plánování jako pořizovatel, oznámil v souladu s ust. zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů veřejnou vyhláškou "Návrh změny č. 1 Územního plánu Bulhary" (návrh změny č. 1 ÚP).

Změna č. 1 ÚP Bulhary mimo jiné prověřila a posoudila změny využití těchto ploch: Změna 1.1 - SV (smíšené výrobní) na SO (smíšené obytné) (p. č. 353, 354 a 355; penzion Vajbar) - napojení na inženýrské sítě je navrženo ze stávajících sítí.

Změna 1.2 - U (veřejné prostranství) na SO (p. č. 910/1; u hřiště) - napojení na stávající sítě.

Změna 1.3 - SV na SO (p. č. 30/1; 30/2; Fenik) napojení na stávající sítě.

Změna 1.4 - V (výroba a skladování) na SV (p. č. 416, 417, 418/1, 418/2, 418/3; ZD skleníky, P██████████) - napojení na stávající sítě.

Změna 1.5 - V na SV (p. č. 726; správní budova ZD) napojení na stávající sítě.

Změna 1.6 OS (tělovýchova a sport) na SO (p. č. 2072/2; Baláž) napojení na stávající sítě.

Změna 1.7 - OS na U (p. č. 168, 169; Čína) - bez napojení na inženýrské sítě.

Změna 1.8 a 1.9 - OV na SO (p. č. 313, 594; obecní úřad) napojení na stávající sítě.

Změna 1.10 - SV na LBC (p. č. 1933) bez napojení na inženýrské sítě.

Změna 1.11 - L na SO (areál jižně od obce) napojení na inženýrské sítě navrženo lokálně.

Změna 1.12 - vypuštění návrhu plochy komerčního občanského vybavení OK - bez napojení na IS.

Změna 1.13 - SO na SV napojení na stávající sítě.

Plocha přestavby 1.14 - se změnou č.1 vypouští.

Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s. (dále VaK Břeclav, a.s.) vydává k návrhu změny č. 1 ÚP Bulhary následující stanovisko:

1. Rozvodná vodovodní síť v obci Bulhary je ve vlastnictví obce Bulhary, provozovaná společností VaK Břeclav, a.s. na základě smlouvy.

2. K návrhu změny č. 1 ÚP Bulhary není ze strany VaK Břeclav, a.s. námitek. Nejsou navrženy nové trasy vodovodních řadů a navrhované změny nekladou zvýšené nároky na zásobování vodou.

3. Jako vlastníci a provozovatelé vodovodní sítě v obci Bulhary požadujeme respektovat stávající trasy a ochranná pásma vodovodních řadů v souladu s § 23 zák. č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu v platném znění.

4. V případě budoucí potřeby dořešit v lokalitách definovaných změnou č. 1 ÚP Bulhary zásobování vodou požadujeme při rozšíření vodovodní sítě tuto řešit jako zokruhovanou, nové vodovodní řady situovat do veřejně přístupných ploch a prostor nad trasami řadů zachovat volný a kdykoliv přístupný.

5. Stokovou síť a ČOV v obci Bulhary nevládneme ani neprovozujeme.

6. Dílčí návrhy nového využití ploch včetně navrhované zástavby a řešení zásobování vodou požadujeme v dalších stupních projektové přípravy s naší akciovou společností projednat.

VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITKY

Námítka je bezpředmětná, zamítá se.

Ad 1), Ad 2) a Ad 5) - Z vyjádření nevyplývají požadavky, připomínky, námítky. Vzato na vědomí.

Ad 3, Ad 4), Ad 6) se zamítá, neboť je nad rámec územního plánování, bude řešeno v konkrétních navazujících řízení, je bezpředmětná.

Na základě výše uvedeného je námítka bezpředmětná. Z uvedených důvodů se námítce nevyhovuje.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
2.	01. 10. 2019	MND a.s., Úprkova 807/6, 695 01 Hodonín	Zn.: 491/19 V/2019/343

NÁMITKA

Na základě vyrozumění o projednávání upraveného a posouzeného návrhu změny č. 1 ÚP Bulhary sdělujeme, že celé katastrální území obce Bulhary leží v průzkumném území „PÚ Svahy Českého masivu“.

V k.ú. Bulhary leží likvidovaný vrt Bul1, jehož ústí je v hloubce cca 1-2 m pod povrchem hermeticky uzavřeno, přesto však nedoporučujeme v těchto místech umisťovat stavby.

Za účelem vyhledávání a průzkumu ložisek ropy a zemního plynu má společnost MND a.s. v souladu se zákonem 62/1988 Sb. stanoveno průzkumné území Svahy Českého masivu, v jehož území je oprávněna provádět vyhledávání a průzkum ložisek vyhrazených nerostů ropy a/nebo zemního plynu. Součástí provádění geologických (průzkumných) prací v ploše průzkumného území je i umisťování průzkumných vrtů, resp. ploch těchto vrtů. Plocha pro realizaci průzkumného vrtu obvykle nepřesahuje výměru 10.000 m² v případě pozitivního nálezu - nálezu ložiska je vrt dále využíván jako těžební, plocha pro vrt je však obvykle zmenšena na výměru cca 5000 m². Pro účely těžby je v rozsahu plochy vrtu stanoven dobovací prostor, který je současně dle § 27 odst. 6 zákona č. 44/1988 Sb. rozhodnutím o využití území.

V souladu s výše uvedeným a v návaznosti na konzultaci s odborem územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj a dále s odkazem na § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 uplatňujeme k návrhu územního plánu námítku. S ohledem na stanovené průzkumné území Svahy českého masivu **NESOUHLASÍME**, aby textová část v nepřípustných podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití obsahovala také těžbu nerostů. **Navrhujeme, aby do textové části územního plánu Bulhary byla zapracována možnost kdekoliv v extravilánu města umisťovat průzkumné a těžební zařízení, tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy k těmto plochám i přípojky inženýrských sítí k těmto plochám.**

případě potřeby jakéhokoliv upřesnění výše uvedeného se na nás prosím obraťte. Kontaktní osobou pro zaslání digitálních podkladů je Ing. Milan Krmíček, tel.: 518 315 297 nebo krmicek@mnd.cz.

VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITKY

Námítce se vyhovuje částečně.

Ad vrt Bul1 - změna č. 1 ani ÚP Bulhary nevymezují plochu nad tímto vrtem. Vzato na vědomí.

Ad možnost těžby kdekoliv v extravilánu - Změna č. 1 ÚP Bulhary neřešila změnu podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Vzhledem k tomu, že se bude konat opakované veřejné projednání, byla tato námítka prověřena zpracovatelem a vzhledem k ustanovení § 18 odst. 5) stavebního zákona je řešena následovně: U ploch v nezastavěném území bude doplněna podmíněčně přípustná podmínka, že umisťovat průzkumné a těžební zařízení (tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy k těmto plochám i přípojky inženýrských sítí k těmto plochám) bude možné za podmínky, že nebude narušen předmět ochrany CHKO a LVA. Upřesňují se tak podmínky umisťování staveb v nezastavěném území. Důvodem je především ochrana CHKO, LVA, krajinného rázu, ochrana dalších složek životního prostředí, zajištění prostupnosti území. Z uvedených důvodů se námítce vyhovuje částečně.

VYHODNOCENÍ NÁMITEK UPLATNĚNÝCH U OPAKOVANÉHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ § 52 STAVEBNÍHO ZÁKONA

pořadové číslo	NÁZEV SUBJEKTU
1	Moravské naftové doly a.s., Hodonín,
2	B [REDAKCE] V [REDAKCE] BULHARY [REDAKCE]

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
1.	10.1.2023	MND a. s., Úprkova 807/6, 695 01 Hodonín	990/22 V/2019/343

NÁMITKA

Vyjádření – Opakované veřejné projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Bulhary
Vážená paní architektko, k Vašemu vyrozumění o upraveném a posouzeném návrhu Změny č. 1 Územního plánu Bulhary a opakovaném veřejném projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Bulhary sdělujeme, že naše dřívější připomínky byly zapracovány a k návrhu ÚP již nemáme námitek.

VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITKY

Vzato na vědomí. Není námítka, jedná se o konstatování, že dřívější připomínky již byly do návrhu zapracovány, dále bez připomínek.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
2	16.1.2023	V [redacted] B [redacted] Bulhary [redacted]	MUBR 9836

NÁMITKA

Parcela č. 543 k.ú. Bulhary
Pod dotčenou parcelou se nachází vinný sklep, který je v mém vlastnictví.
Odůvodnění:
Mám obavu, že při budování cesty těžkou technikou a následným užíváním se sklep zborší a může to být i ohrožující na životě. Cesta, která je v územním plánu zakreslená v rekonstrukci neodpovídá skutečnosti.



VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITKY

Námítka se zamítá.

Návrh odůvodnění rozhodnutí o námítce:
Změna č. 1 ÚP Bulhary se pořizuje na základě schválené Zprávy o uplatňování ÚP Bulhary a schválených pokynů pro

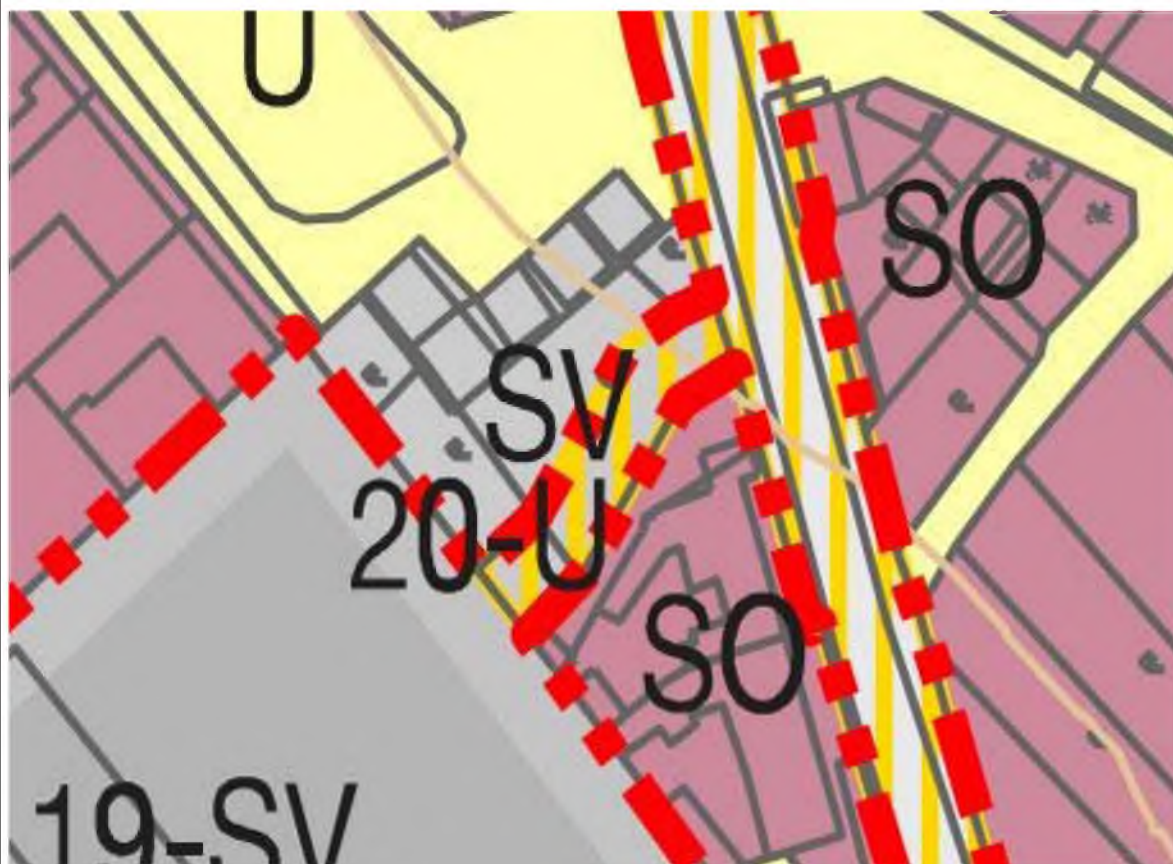
zpracování návrhu Změny č. 1 ÚP Bulhary, v rozsahu zadání změny, v souladu se stavebním zákonem a prováděcích vyhlášek účinných od 1.1.2013. Změna plochy „U – plochy veřejných prostranství“ z části na p.č. 543 v k. ú. Bulhary nebyla předmětem Změny č. 1 ÚP Bulhary, což je zřejmé z textové části kapitoly „L – Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu“.

Územní plán v souladu s ustanovením § 43 stavebního zákona stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Projektování územního plánu je pak tzv. vybranou činností ve výstavbě. Tuto činnost v souladu s ustanovením § 158 odst. 1 stavebního zákona může vykonávat pouze fyzická osoba, která získala oprávnění k jeho výkonu podle zvláštního právního předpisu (z. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů...). Projektantem je Ing. arch. Emil Navrátil – autorizovaný architekt (ČKA 00742), který celé území posoudil, vyhodnotil a odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jim zpracované územně plánovací dokumentace a její změny. Územní plán, jeho změny vydává dle §54 stavebního zákona zastupitelstvo obce v samostatné působnosti.

Po dohodě se zpracovatelem a určeným zastupitelem je plocha U - 20 ponechána, protože se z urbanistického hlediska jedná o logické napojení stávajících vinných sklepů.

Navíc navržená plocha veřejných prostranství (20 – U) – viz obr. č. 1 je navržena v platném územním plánu z části na pozemku na parcele č. 543 v k.ú. Bulhary - viz obr. č. 2. Dle nahlížení do katastru nemovitostí je celý pozemek p. č. 543 v majetku obce. Měřením délky nejužšího místa pozemku p.č. 543 katastrální mapy byl zjištěn rozměr 8,25 m – viz obr. č. 2, což je možný prostor pro zřízení veřejného prostranství na pozemku obce.

Obr. č. 1 platný ÚP Bulhary



Obr. č. 2 – výřez z katastrální mapy



Dále uvádíme, že budování cesty, bude předmětem navazujícího řízení, kde bude muset být prokázáno, že umístění cesty bude v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy a budou splněny § 18 a 19 stavebního zákona, zejména § 19 odst. 1 písm. d) stavebního zákona stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství a ustanovením § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území.

Dále pak v navazujících řízeních budou moci účastníci řízení uplatňovat svoje požadavky pro případnou stavbu cesty.

Na základě výše uvedeného se námítka zamítá.

P) VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

VYHODNOCENÍ STANOVISEK

pořadové číslo	NÁZEV SUBJEKTU
1	Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, Jeřábkova 4, 602 00 Brno
2	Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, Žerotinovo náměstí 3, 601 82 Brno
3	Městský úřad Břeclav, Odbor stavební a životního prostředí, oddělení vodního hospodářství, ovzduší a památkové péče, nám. T.G. Masaryka 42/3, 690 81 Břeclav
4	Městský úřad Břeclav, Odbor stavební a životního prostředí, nám. T.G. Masaryka 42/3, 690 81 Břeclav
5	Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1
6	Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, územní odbor Břeclav, Smetanovo nábřeží 13, 690 02 Břeclav
7	Ministerstvo kultury, Maltézské náměstí 47/1, 118 11 Praha 1
8	Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, regionální pracoviště Jižní Morava, odd. Správa CHKO Pálava, Náměstí 32, 692 01 Mikulov

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
1	09. 10. 2019	Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, Jeřábkova 4, 602 00 Brno	KHSJM 54292/2019/BV/HOK

STANOVISKO

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně (dále také „KHS JmK“) jako dotčený orgán ochrany veřejného zdraví příslušný dle ustanovení § 82 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258/2000 Sb.“), dle ustanovení § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb. a § 4 odst. 2 písm. b) a § 52 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v souladu s ustanovením § 2 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), k oznámení o veřejném projednání upraveného a posouzeného Návrhu změny č. 1 územního plánu Bulhary, jehož pořizovatelem je Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, Nám. T. G. Masaryka 42/3, 690 81 Břeclav (IČ 00283061) vydává toto stanovisko s obsahem Návrhu změny č. 1 územního plánu Bulhary, se souhlasí.

KHS JmK bylo dne 25.9.2019 doručeno oznámení pořizovatele územního plánu Břeclav, tj. MěÚ Břeclav, o veřejném projednání upraveného a posouzeného Návrhu změny č. 1 Územního plánu Bulhary pod č.j. MUBR 154979/2019 ze dne 25.09.2019. Zpracovatelem dokumentace je společnost Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o., Příkop 8, 602 00 Brno (červenec 2019).

Změnou č. 1 je aktualizována doposud platná hranice zastavěného území vyplývající z Územního plánu Bulhary, který nabyl účinnosti dne 21.1.2011. Změnou č. 1 je hranice zastavěného území aktualizována k datu 20. 6. 2019.

Zastavěné území je tvořeno souvisle zastavěným územím Bulhary. Doplnují je malá, oddělená zastavěná území ve správním území. Hranice zastavěného území je vyznačena ve výkresu č. 2 Hlavní výkres.

Změnou č. 1 územního plánu Bulhary dochází k úpravám textu, změnám ve vymezení ploch a jejich využití, případně v podmínkách jejich využití v jednotlivých lokalitách.

Pro občanské vybavení je navržena přestavba stávajícího areálu statku v centru obce (brownfields) 14-OK. Pro občanské vybavení - volnočasové aktivity, tělovýchovu, sport a dětské hřiště je navržena plocha přestavby Na Čině 8-OS.

VYMEZENÍ DALŠÍCH ZMĚN

1.14 úprava podmínek pro využití ploch pro plochy smíšené výrobní 1.15 vypuštění koridoru pro ZVN 400 kV Sokolnice – hranice ČR/Rakousko (Bisamberg)

DÁLE JSOU VYMEZENY ZMĚNY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZŮR JMK:

Vypouští se koridor VR1 koridor pro hráze Lednického poldru. POP04 opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka POP06 Poldr Přitluky 8 Změna č. 1 ÚP dále upřesňuje vymezení nadregionálního a regionálního ÚSES a doplňuje ho na místní úroveň ÚSES zahrnující vložení lokálních biocenter do biokoridorů vyšší hierarchické úrovně k posílení jejich migrační funkce; sladěna je identifikace se ZŮZ JMK.

Předložený návrh změny není v rozporu s požadavky vyplývajícími ze zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů (ve znění pozdějších změn a doplňků) a navazujících právních

předpisů. Lze předpokládat naplnění cílů územního plánování vyplývajících z ustanovení § 18 stavebního zákona, mj. vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Na základě uvedených skutečností a po zhodnocení zdravotních rizik mohlo být vydáno souhlasné stanovisko k předložené žádosti.

VYPOŘÁDÁNÍ STANOVISKA

Souhlasné stanovisko, nevyplývají požadavky, vzato na vědomí.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
2	06. 11. 2019	Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno	JMK 150604/2019

STANOVISKO

„Návrh změny č. 1 územního plánu Bulhary“ - koordinované stanovisko ve smyslu § 4 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon)

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále „OÚPSŘ“), obdržel dne 25.09.2019 oznámení o konání veřejného projednání upraveného a posouzeného „Návrhu změny č. 1 územního plánu (ÚP) Bulhary“ (dále také návrh změny ÚP) ve smyslu § 52 odst. 1 stavebního zákona, které se uskutečnilo dne 15.10.2019 v 17:00 hodin v sále Kulturního domu obce Bulhary.

Dle § 52 odst. 3 stavebního zákona dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 50) změněny.

OÚPSŘ vydává za krajský úřad ve smyslu § 4 odst. 7 stavebního zákona koordinované stanovisko:

A) stanoviska odboru životního prostředí

Krajský úřad vydal k „Návrhu změny č. 1 ÚP Bulhary“ stanovisko v rámci společného jednání dle ust. § 50 odst. 2 stavebního zákona pod č. j. JMK 8509/2018.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí (OŽP), jako věcně a místně příslušný úřad podle ust. § 29 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů k částem řešení, které byly od společného jednání změněny v „Návrhu změny č. 1 ÚP Bulhary“ uplatňuje následující stanoviska:

1. Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF):

Od společného jednání došlo ke změnám části řešení, dopad na zábor ZPF je tak v „Návrhu změny č. 1 ÚP Bulhary“ projednávaném v režimu ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona předložen v následujícím rozsahu:

název plochy na lokalitě	úkol územního plánu	struktura plochy	způsob využití plochy	zábor ZPF (ha)		zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)				zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				do půdy (ha)	výměra plochy (ha)	užito v ÚP
				TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP			
1.4	roba	ary	plochy smíšené výrobní	1,0604	4									1,1886	1,1886	
1.16	roba	ary	plochy smíšené výrobní	0,0122			122				22			1,0194		
Celkem plochy pro plochy smíšené výrobní				1,0726	4		122				22			1,1886	1,1886	
1.18 bydlení Bulhary SO - plochy smíšené obytné				1,1050	0					42	08		0	1,1050	1,1050	
Celkem plochy				2,1776	4		122				46	30		2,3130	2,2936	

Původně projednaná a odsouhlasená plocha 1.11 byla po společném jednání zrušena, nově byly zařazeny plochy 1.16 a 1.18. OŽP jako dotčený orgán ochrany ZPF příslušný dle ust. § 17a písm. a) zákona o ochraně ZPF v souladu s ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje s o u h l a s n é s t a n o v i s k o k „Návrhu změny č. 1 ÚP obce Bulhary“ se změnami zapracovanými po společném jednání.

V s o u h l a s n é s t a n o v i s k o k „Návrhu změny č. 1 ÚP obce Bulhary“ se změnami zapracovanými po společném jednání. V souladu s ust. § 4 odst. 4 stavebního zákona, resp. v návaznosti na souhlasné stanovisko uplatněné v rámci společného jednání dospěl orgán ochrany ZPF krajského úřadu k závěru, že předložené změny, resp. nově zařazené plochy 1.16 a 1.18 nejsou v rozporu se základními zásadami ochrany ZPF vyplývajících z ust. § 4 zákona o ochraně ZPF a lze je tudíž z hlediska zájmů ochrany ZPF akceptovat.

2. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

Z hlediska příslušnosti podle § 77a odst. 4 písm. n) výše uvedeného zákona správní orgán uplatňuje k částem řešení, které byly od společného jednání změněny v „Návrhu změny č. 1 ÚP Bulhary“, stanovisko podle § 45i odst. 1 téhož

zákonu v tom smyslu, že pro část katastrálního území Bulhary, která nenáleží území CHKO Pálava, vylučuje významný vliv na evropsky významnou lokalitu (EVL) Niva Dyje (CZ0624099), která se nachází v působnosti Krajského úřadu Jihomoravského kraje a zasahuje na k. ú. Bulhary, dotčené předmětným návrhem. Výše uvedený závěr orgánu ochrany přírody vychází z úvahy, že úpravy navrhované změny č. 1 se netýkají území evropsky významné lokality a pro dílčí změny, které se EVL týkají, především vypuštění problematických koridorů WT1 (nadzemní vedení VVN 400 kV) a VR1 (ochranné hráze Lednického poldru), byl významný vliv v předchozí fázi projednávání z objektivních důvodů vyloučen. „Návrh změny č. 1 ÚP Bulhary“ tak svou věcnou povahou nadále nemá potenciál způsobit přímé, nepřímé či sekundární vlivy na její celistvost a předmět ochrany.

Z hlediska příslušnosti podle § 77a odst. 4) písm. x) výše uvedeného zákona nemá správní orgán k částem řešení, které byly od společného jednání změněny v „Návrhu změny č. 1 ÚP Bulhary“, který byl upraven po společném jednání, připomínky.

3. Z hlediska zákona č.201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:

OŽP jako dotčený orgán ochrany ovzduší příslušný dle ust. § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje stanovisko k částem řešení, které byly od společného jednání změněny v „Návrhu změny č. 1 ÚP Bulhary“, v tom smyslu, že nemá připomínky.

Z hlediska dalších zájmů sledovaných odborem životního prostředí nejsou k částem řešení, které byly od společného jednání změněny v „Návrhu změny č. 1 ÚP Bulhary“ připomínky.

B) stanovisko odboru dopravy

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy (dále jen KrÚ JMK OD) jako dotčený orgán ve věci řešení silnic II. a III. třídy za použití ustanovení § 4 odst. 2 stavebního zákona a podle ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění (dále jen zákon o PK), uplatňuje v řízení dle § 52 stavebního zákona stanovisko k částem řešení, které byly od společného jednání změněny a souhlasí s řešením silnic II. a III. třídy v návrhu změny ÚP.

Odůvodnění

KrÚ KrÚ JMK OD podle ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona o PK a § 4 odst. 2 stavebního zákona uplatňuje jako věcně a místně příslušný dotčený orgán stanovisko k územně plánovací dokumentaci a závazné stanovisko v územním řízení z hlediska řešení silnic II. a III. třídy.

C) stanovisko odboru kultury a památkové péče

Dle ustanovení § 28 odst. 2c zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů uplatňuje krajský úřad stanovisko k územně plánovací dokumentaci pro území, ve kterém je památková zóna nebo nemovitá kulturní památka, nejde-li o působnost ministerstva kultury podle § 26 odst. 2 písm. c). V daném případě nejsou dotčeny zájmy v kompetenci Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru kultury a památkové péče.

VYPOŘÁDÁNÍ STANOVISKA

Ve stanoviscích nejsou připomínky. Vzato na vědomí.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
3	09. 10. 2019	Městský úřad Břeclav, Odbor stavební a životního prostředí, oddělení vodního hospodářství, ovzduší a památkové péče, nám. T.G. Masaryka 42/3, 690 81	MUBR 173392/2019

STANOVISKO

Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení vodního hospodářství, ovzduší a památkové péče, jako příslušný orgán státní památkové péče, nemá námitek a neuplatňuje připomínky k Návrhu změny č. 1 ÚP Bulhary.

VYPOŘÁDÁNÍ STANOVISKA

Z vyjádření nevyplývají požadavky, vzato na vědomí.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
4	18.10. 2019	Městský úřad Břeclav, Odbor stavební a životního prostředí, nám. T.G. Masaryka 42/3, 690 81 Břeclav	MUBR 158943/2019

STANOVISKO

Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, jako věcně příslušný podle ustanovení § 104 odst. 2 písm. c) a § 106 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vodní zákon) a jako místně příslušný vodoprávní úřad (dále jen vodoprávní úřad) podle ustanovení § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád) vydává:

stanovisko

k předloženému „Návrhu změny č. 1 územního plánu Bulhary“. Z hlediska zájmů chráněných podle vodního zákona vodoprávní úřad uplatňuje následující požadavky:

Respektovat ochranná pásma veřejných vodovodních řadů.

Respektovat ochranná pásma veřejné kanalizační sítě a ČOV.

Dodržovat schválený Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje.

Odůvodnění

Dopisem ze dne doručení 12. 9. 2019 obdržel vodoprávní úřad od MěÚ Břeclav, OSŽP - oddělení úřadu územního plánování oznámení o veřejném projednání upraveného a posuzovaného Návrhu změny č. 1 územního plánu Bulhary. Vodoprávní úřad k předkládanému návrhu ÚP vydává dle ustanovení § 106 odst. 2 vodního zákona stanovisko a současně uplatňuje výše uvedené požadavky.

Předložený návrh ÚP byl posouzen z hlediska plánování v oblasti vod, dalších zájmů sledovaných vodním zákonem a obecných zájmů. Požadavky byly stanoveny v rámci s ohledem na požadavky na ochranu jakosti a zdravotní nezávadnosti vod.

VYPOŘÁDÁNÍ STANOVISKA

Bod 1. i bod 2 jsou součástí platného ÚP Bulhary, což lze deklarovat zejména na textové části odůvodnění kap. 3.4 a 3.6 platného ÚP Bulhary, navíc OP vodovodních, kanalizačních řadů vyplývají ze zákona o vodovodech a kanalizacích, jejich respektování bude předmětem navazujících řízení.

Bod 3. PRVK JMK bude zohledněn. V době od veřejného projednání byla Zastupitelstvem JMK dne 27.2.2020 schválena aktualizace PRVK JMK. Bude prověřen soulad navrhovaných vodovodů a kanalizací ve změně č. 1 ÚP Bulhary s PRVK JMK.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
5	17.09.2019	Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1	MPO 71514/2019

STANOVISKO

Ministerstva průmyslu a obchodu z hlediska působnosti ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, na základě § 15 odst. 2 zákona č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů a v souladu s § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vydává k návrhu Změny č. 1 územního plánu Bulhary následující stanovisko:

S návrhem Změny č. 1 ÚP Bulhary souhlasíme bez připomínek.

ODŮVODNĚNÍ

Na území obce nezasahují žádné dobývací prostory, výhradní ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. Celé řešené území se sice nachází v průzkumném území pro ropu a hořlavý zemní plyn č. 040008 Svahy Českého masivu, to ovšem není limitem využití území. Proto také není nutno stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství.

VYPOŘÁDÁNÍ STANOVISKA

Ze stanoviska nevyplývají požadavky, vzato na vědomí.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
6	17.10.2019	Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, územní odbor Břeclav, Smetanovo nábřeží 13, 690 02 Břeclav	HSBM-60-61/2019

STANOVISKO

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, (dále jen „HZS JmK“), jako věcně a místně příslušný dotčený orgán na úseku ochrany obyvatelstva dle ustanovení § 7 odst. 4 zákona č. 320/2015 Sb., o Hasičském záchranném sboru České republiky a o změně některých zákonů (zákon o Hasičském záchranném sboru), ve znění zákona č. 183/2017 Sb., a dle ustanovení § 10 odst. 6 zákona č. 239/2000 Sb., o Integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 239/2000 Sb., o IZS“), a dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci předloženou žádostí k č.j.: MUBR 154979/2019 ze dne 9.9. 2019 a vydává k ní SOUHLASNÉ ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Odůvodnění:

z předmětného návrhu Změny č. 1 Územního plánu Bulhary je zřejmé, že bude naplněn požadavek ustanovení § 29 odst. 1 písmeno k) zákona č. 133/1985 Sb., a budou naplněny požadavky uvedené v ustanovení § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, proto HZS JmK rozhodl tak, jak je ve výroku uvedeno.

VYPOŘÁDÁNÍ STANOVISKA

Ze stanoviska nevyplývají požadavky, vzato na vědomí.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
7	18.10.2019	Ministerstvo kultury, Maltézské náměstí 471/1, 118 11 Praha 1	MK 69680/2019 OPP

STANOVISKO

Ministerstvo kultury vydalo k návrhu změny č. 1 ÚP Bulhary č.j. MK 15547/2018 OPP ze dne 1. 3. 2018 a následně vyjádření k návrhu dohody č. j. MK 7478/2019 OPP ze dne 23.1.2019.

Ochrana řešeného území z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů - legislativní rámec:

Z hlediska památkové ochrany se v rámci území řešeného ÚP Bulhary nachází:

- Krajinná památková zóna (též „KPZ“) Lednicko-valtický areál, prohlášená Vyhláškou MK ČR č. 484/1992 Sb., ze dne 10. 9. 1992 o prohlášení Lednicko - valtického areálu na jižní Moravě za památkovou zónu, vedená v ÚSKP ČR pod číslem rejstř. 2206; od roku 1996 zapsaná na Seznamu světového kulturního a přírodního dědictví; v ÚSKP ČR vedená pod číslem rejstř. 6.
- V řešeném území se nacházejí nemovitě kulturní památky vedené v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod příslušným číslem rejstř. Jejich seznam je k dispozici na webových stránkách Národního památkového ústavu: <http://www.pamatkovykatalog.cz/>.
- Řešené území je nutno chápat též jako území s archeologickými nálezy ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů i ve smyslu mezinárodní Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy, publikované ve Sbírce mezinárodních smluv pod č. 99/2000.

Po posouzení z hledisek státní památkové péče Ministerstvo kultury, jako dotčený orgán zmocněný ustanovením § 26 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), na základě Vaší zprávy, sděluje k návrhu změny č.1 územního plánu Bulhary následující připomínky.

Po seznámení s dokumentací konstatujeme, že naše připomínky formulované ve stanovisku č.j. MK 15547/2018 OPP k návrhu Změny č. 1 ÚP Bulhary ze dne 1. 3. 2018 byly v návrhu, upraveném po společném jednání, plně zohledněny, tj. plocha SO 1.11 - území smíšené obytné - Bulhary, Cihelna byla z Výroku z dalšího projednávání vypuštěna.

Ministerstvo kultury má k upravenému a posouzenému návrhu Změny č. 1 ÚP Bulhary níže uvedené připomínky.

PŘIPOMÍNKY ZAPRACOVANÉ PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ

ad) TEXTOVÁ ČÁST - ODŮVODNĚNÍ (str. 21)

Cit.: V průběhu projednávání návrhu byla podána připomínka J. P. na rozšíření plochy SV (rodinné vinařství s bytem majitele) na parcelu 832/20 a části parcel 832/10 a 832/13. Na jednání s určeným zastupitelem k vyhodnocení výsledků projednání k Návrhu změny č. 1 územního plánu Bulhary konaného dne 12. 11. 2018 na MěÚ Břeclav bylo rozhodnuto o jejím zařazení do řešení jako dílčí změna č. 1.16.

K obsluze plochy je navrženo prodloužení koridoru veřejného prostranství, plocha 1.17.

Pro rozvoj ploch pro bydlení je navržena změna funkčního využití části návrhové plochy pro rekreaci 25-R (p.č. KN 910/4, 910/34 i 910/35 v k.ú. Bulhary) na plochy smíšené obytné SO 1.18 dle požadavku obce.

Výrok:

Ministerstvo kultury požaduje do textové části Výroku do dalších podmínek pro výše uvedené plochy zapracovat následující text: „Respektovat podmínky ochrany Lednicko-valtického areálu“.

Odůvodnění:

Nově zařazené plochy se nacházejí na území Krajině památkové zóny Lednicko - valtický areál, prohlášené Vyhláškou MK ČR č. 484/1992 Sb., ze dne 10. 9. 1992 o prohlášení Lednicko - valtického areálu na jižní Moravě za památkovou zónu. Jedná se o území, které v rámci KPZ nevykazuje zvláštní hodnoty, přesto je její součástí a tuto skutečnost je třeba v ÚPD respektovat.

Z hlediska kulturních hodnot v řešeném území nemá Ministerstvo kultury na základě upraveného posouzeného návrhu Změny č. 1 ÚP Bulhary, nad rámec výše uvedeného, další zásadní připomínky k návrhu této změny.

VYPOŘÁDÁNÍ STANOVISKA

Akceptovat, u dílčích ploch 1.16, 1.17, 1.18 bude doplněna podmínka „Respektovat podmínky ochrany LVA“. Ostatní vzato na vědomí.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
8	21.10.2019	Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, regionální pracoviště Jižní Morava, odd. Správa CHKO Pálava, Náměstí 32, 692 01 Mikulov	02166/JM/19

STANOVISKO

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Jižní Morava, odd. Správa CHKO Pálava (dále jen „Agentura“), jako orgán ochrany přírody dle § 75 odst. 1 písm. e) příslušná k výkonu státní správy podle § 78 odst. 1 a 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění (dále jen „ZOPK“) se zúčastnila dne 15. 10. 2019 veřejného projednání změny č. 1 Územního plánu Bulhary. V souladu s ustanovením § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (SZ) Agentura vydává své stanovisko k částem řešení, které byly od společného jednání změněny.

V průběhu veřejného projednání změny č. 1 Územního plánu Bulhary zpracovatel uvedl, že v průběhu zpracování změny územního plánu byla podána připomínka na rozšíření plochy smíšené výrobní o rodinné vinařství (jedná se o pozemky p. č. 832/20, část 832/10 a 832/13, v textu odůvodnění je však uvedeno číslo 83213). Na jednání s určeným zastupitelem dne 12. 11. 2018 bylo rozhodnuto o jejím zařazení jako dílčí změna č. 1.16. V souvislosti s touto plochou k její obsluze bylo navrženo prodloužení veřejného prostranství, byla doplněna změna 1. 17 - U veřejné prostranství. Dále opět na základě požadavku obce byla nově navržena změna funkčního využití části plochy 25 - R určené pro rekreaci, část plochy byla nově navržena pro funkci smíšenou obytnou (bez návazného řešení dopravní obslužnosti a veřejných prostranství).

Agentura uplatňuje námitku proti postupu zpracovatele územního plánu. Požadavek na zařazení uvedených ploch byl podán až po společném jednání s DO k návrhu změny č. 1 ÚP Bulhary a po vydání stanoviska Agentury k návrhu. Uvedeným postupem byla Agentuře upřena možnost vznést požadavky na ochranu krajiny a krajiněho rázu. Plocha 1. 16 je na okraji sídla, v zemědělské krajině a v území pohledově výrazném, z hlediska vnímání sídla v krajině. Zpracovatel pro plochu stanovil pouze limit podlažnosti objektů. Podle názoru Agentury se jedná o nedostatečnou ochranu krajiny, takové řešení umožňuje zastavitelnost celé vymezené plochy, umožňuje umístění objemově a hmotově nevhodných objektů. Agentura nesouhlasí s uvedeným postupem a zařazením nové plochy.

V souvislosti s plochou pro rodinné vinařství je navrženo rozšíření veřejných prostranství - změna č. 1.17. Opět se jedná o změnu doplněnou po stanovisku Agentury ke společnému jednání o návrhu změny č. 1 ÚP Bulhary (stanovisko

bylo vydáno 9. 2. 2018, plocha zařazena po jednání s určeným zastupitelem 12. 11. 2018). Agentura nesouhlasí s uvedeným postupem a zařazením uvedené změny, neboť předložené řešení ve svém důsledku neřeší nároky na dopravu a plochy dopravy spojené s provozem vinařství. Tím spíše, že pro plochy smíšené výrobní - SV v rozsahu přípustného využití území je zahrnuta nejen výroba, ale i prezentace a degustace výrobků. Další přípustnou funkcí v území je bydlení osoby zajišťující dohled nebo majitele ba dokonce v podmíněně přípustném využití území je uvedeno ubytování a stravování (penzion) str. 61. Předložený návrh prodloužení veřejného prostranství nedostatečně řeší nároky definovaných funkcí a užívání území.

Po společném jednání k návrhu změny č. 1 ÚP Bulhary byla zařazena změna č. 1.18 - změna funkčního využití části plochy 25 - R na plochu s funkcí smíšenou obytnou. Jedná se o změnu k rozšíření funkce bydlení, bydlení směřované vně sídla do krajiny. Změna funkčního využití území je navržena mimo území Chráněné krajinné oblasti Pálava. Pro změnu nejsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání území pro ochranu krajiny a krajinného rázu v dostatečné podrobnosti. Předložené řešení nezajistí ochranu přechodu sídla do volné krajiny. Podle názoru Agentury pro rozšíření plochy smíšené obytné není řešena koncepce dopravy a veřejných prostranství v území. Současná účelová komunikace není odpovídajícím dopravním řešením pro navržený účel užívání území.

Agentura se k ploše 1.18 změny č. 1 ÚP Bulhary vymezené mimo území Chráněné krajinné oblasti Pálava vyjádřila na základě ustanovení § 3 odst. 1 Výnosu ministerstva kultury České socialistické republiky č. j. 5790/76 o zřízení chráněné krajinné oblasti „Pálava“. V němž je uvedeno: "v obcích, jejichž intravilánem prochází hranice oblasti, tvoří celý jejich intravilán ochranné pásmo, na které se ve věcech územního plánování hledí, jako by leželo v oblasti."

Agentura námítky uplatňuje na základě ustanovení § 2 odst. 1 ZOPK podle něhož, ochranou přírody a krajiny se podle tohoto zákona rozumí vymezená péče státu, fyzických a právnických osob o volně žijící živočichy, planě rostoucí rostliny a jejich společenstva, péče o ekologické systémy a krajinné celky, jakož i péče o vzhled a přístupnost krajiny. Podle § 2 odst. 2 ZOPK se ochrana přírody a krajiny zajišťuje zejména spoluúčastí v procesu územního plánování a stavebního řízení s cílem prosazovat vytváření ekologicky vyvážené a esteticky hodnotné krajiny. Územní plán je koncepčním dokumentem, který má zajistit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Na závěr, Agentura vznáší námítku k vypořádání vzneseného požadavku Agentury k úpravě aktualizované hranice zastavěného území v případě parcely číslo 1898 v k. ú. Bulhary. Pozemek dle katastru nemovitostí je veden v kultuře orná půda, na pozemku je pouze jeden sloup elektrického vedení, na pozemku se nenachází jiná stavba, pozemek přímo nenavazuje na zastavěné území. Podle názoru Agentury zastavěné území je definováno v § 58 odst. 1 až 3 stavebního zákona. Podle metodického pokynu MMR ze září 2013 má být vymezení zastavěného území nástrojem, který slouží k ochraně nezastavěného území před jeho neodůvodněnou a dostatečně neprověřenou přeměnou na území zastavěné. Podle názoru Agentury v případě plochy pro technickou infrastrukturu není postupováno v souladu se stavebním zákonem ani v souladu s metodickým pokynem MMR.

VYPOŘÁDÁNÍ STANOVISKA

V části odůvodnění bude opravený zjevný překlep 83213 na číslo parcely 832/13.

Agentura nesprávně pochopila proces pořizování změny č. 1 územního plánu Bulhary. Zpracovatel postupoval dle pokynu pořizovatele a pořizovatel (po společném návrhu (§50 stavebního zákona) postupoval v souladu s ustanovením § 51 odst.1 a § 52 odst.1 stavebního zákona a ustanoveními § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů a na základě vyhodnocení (prověřit možnost dílčích změn s ozn. 1.16, 1.17, 1.18) s určeným zastupitelem následně zajistil úpravu návrhu změny č. 1 ÚP Bulhary. Není pravda, že by změnou č. 1 ÚP Bulhary nebyly zajištěny podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a pro ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, což je zřejmé z projednávané dokumentace., která byla zpracována oprávněnými osobami, vše v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb, o územním plánování a stavebním řádu.

K tomu dále uvádíme: Územní plán, včetně jeho změn, v souladu s ustanovením § 43 stavebního zákona stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezení zastavěného území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Projektování územního plánu je pak tzv. vybranou činností ve výstavbě. Tuto činnost v souladu s ustanovením § 158 odst. 1 stavebního zákona může vykonávat pouze fyzická osoba, která získala oprávnění k jeho výkonu podle zvláštního právního předpisu (z. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů...), Projektantem je společnost Urbanistické středisko Brno, která je zastoupena oprávněnou osobou, kterou je hlavní projektant Ing. arch. Emil Navrátil – autorizovaný architekt (ČKA 00742), který celé území posoudil, vyhodnotil a odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované územně plánovací dokumentace a jeho změny č. 1.

V této fázi projednávání Návrhu změny č. 1 ÚP Bulhary je možné pro měněné plochy stanovit podmínky pro využití ploch. V platném ÚP Bulhary, v kapitole 6.1 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou podmínky stanoveny a zůstávají v platnosti. Dále v kapitole 6.2. jsou stanoveny zásady prostorového uspořádání a podmínky využití území, které zůstávají rovněž v platnosti i nadále. Jak správně uvádíte, v souvislosti se zařazením plochy 1.16 je navrženo rozšíření veřejných prostranství – plocha 1.17. Jedná se o prodloužení koridoru veřejného prostranství – místní komunikace z důvodu dopravní obsluhy území obce.

Zastavitelná plocha 1.16 je v návrhu vymezena jak plocha SV – plocha smíšená výrobní, která navazuje na již stabilizovanou plochu SV. Pro tyto plochy je v platném ÚP Bulhary (plochy SV – plochy smíšené výrobní) stanoven index zastavění pozemku v hodnotě 0.60. V této fázi projednávání Návrhu změny č. 1 ÚP Bulhary je možné pro tuto plochu stanovit index zastavění odlišný a to tak, aby bylo možné splnit nároky na dopravu spojenou s provozem vinařství v rámci plochy 1.16. Na základě konzultace s Agenturou ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Jižní Morava, oddělení správa CHKO Pálava bylo dohodnuto, že u plochy 1.16 bude doplněna podmínka, že na okraji sídla směrem k polní cestě bude doplněna zeleň, vzhledem k tomu, že se jedná o okraj sídla, v území pohledově výrazném, z hlediska vnímání sídla v krajině.

Ke změně č. 1.18 SO – plocha smíšená obytná uvádíme:

Během veřejného projednání Návrhu změny č. 1 ÚP Bulhary bylo pořizovateli poskytnuto Územní rozhodnutí o umístění stavby „Výstavba inženýrských sítí Bulhary – lokalita nad řekou“, které je však v současnosti neplatné. Na základě konzultace s Agenturou ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Jižní Morava, oddělení správa CHKO Pálava (dále jen AOPK) bylo konstatováno, že změnou zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny došlo k tomu, že plocha změny 1.18 SO není v ochranném pásmu CHKO a tudíž se k tomu AOPK nevyjadřuje. Tím, že nově vymezená plocha 1.18 SO navazuje na tu část plochy R – 25, která zůstává beze změn a navazuje na volnou krajinu, a tím, že byl stanoven koeficient zastavění a to pro plochy SO 0,35 a pro plochy R 0,10, je změna č. 1.18 SO z hlediska ochrany AOPK možná. Zároveň bylo AOPK doporučeno, aby v plochách R a v nezastavěném území byly zakázány stavby plnicí funkce stavby (např. mobilní domy, karavany, apod.) a to z důvodu ochrany CHKO Pálava a LVA - akceptovat.

K pozemku p.č. 1898 v k. ú Bulhary – v platném ÚP Bulhary je tento pozemek vymezen jako stabilizovaná plocha T – plocha technické infrastruktury a není předmětem změny č. 1 ÚP Bulhary. Jedná se o pozemek bývalé cihelny, která byla zdemolována v roce 1975 a dále byla využívána Svazarmem pro střelecký kroužek. V této části stanoviska je požadavek irelevantní. Zamítá se.

VEŘEJNÉ STANOVISEK PO OPAKOVANÉM VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP BULHARY

pořadové číslo	NÁZEV SUBJEKTU
1	Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1
2	Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, Jeřábkova 4, 602 00 Brno
3	Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, územní odbor Břeclav, Smetanovo nábřeží 13, 690 02 Břeclav
4	Sekce majetková Ministerstva obrany odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru Tychonova 1, Praha 6, PSČ 160 01
5	MINISTERSTVO KULTURY, MALTÉZSKÉ NÁMĚSTÍ 471/1, 118 11 PRAHA 1
6	MĚSTSKÝ ÚŘAD BŘECLAV, ODBOR STAVEBNÍ A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, NÁM. T. G. MASARYKA 42/3, BŘECLAV 690 81
7	MINISTERSTVO VNITRA, ODBOR SPRÁVY MAJETKU, NÁM. HRDINŮ 3, 140 21 PRAHA 4
8	AGENTURA OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY, SPRÁVA CHKO PÁLAVA NÁMĚSTÍ 32, 692 01 MIKULOV

pořadové číslo	<u>NÁZEV SUBJEKTU</u>
9	KRAJSKÝ ÚŘAD JIHOMORAVSKÉHO KRAJE, ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU, ŽEROTÍNOVO NÁMĚSTÍ 3, 601 82 BRNO

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
1.	13.12.2022	Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1	MPO 115171/2022

STANOVISKO

Stanovisko k návrhu Změny č. 1 územního plánu Bulhary pro opakované veřejné projednání

ZÁVAZNÁ ČÁST

Ministerstvo průmyslu a obchodu z hlediska působnosti ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, na základě § 15 odst. 2 zákona č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s § 52 odst. 3 odst. 2 a § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vydává k návrhu Změny č. 1 územního plánu Bulhary následující stanovisko:

S návrhem Změny č. 1 ÚP Bulhary souhlasíme bez připomínek.

ODŮVODNĚNÍ

Na území obce Bulhary nezasahují žádné dobývací prostory, výhradní ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. Celé řešené území se sice nachází v průzkumném území pro ropu a zemní plyn č. 040008 Svahy Českého masivu, to ovšem není limitem využití území. Proto také není nutno stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství.

VYPOŘÁDÁNÍ STANOVISKA

Vzato na vědomí, ze stanoviska nevyplývají požadavky na úpravu dokumentace.

2.	14.12.2022	Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, Jeřábkova 4, 602 00 Brno	KHSJM 74388/2022/BV/HOK
----	------------	--	----------------------------

STANOVISKO

Upravený a posouzený návrh změny č. 1 Územního plánu Bulhary – opakované veřejné projednání

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně (dále také „KHS JmK“) jako dotčený orgán ochrany veřejného zdraví místně příslušný dle ustanovení § 82 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále také „zákon č. 258/2000 Sb.“), a věcně příslušný dle ustanovení § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb., § 4 odst. 2 písm. b) a § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále také „stavební zákon“), v souladu s ustanovením § 2 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále také „správní řád“), uplatňuje toto stanovisko:

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně s částmi řešení návrhu změny č. 1 územního plánu Bulhary, které byly od veřejného projednání změněny s o u h l a s í.

Odůvodnění

KHS JmK bylo dne 06.12.2022 Městským úřadem Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení úřadu územního plánování, Náměstí T.G. Masaryka 3, 690 81 Břeclav, IČO 00283061, jako pořizovatele územně plánovací dokumentace pro obec Bulhary, v souladu s ustanovením § 52 stavebního zákona doručeno oznámení o konání 2. opakovaného veřejného projednání upravené a posouzené změny č. 1 územního plánu Bulhary (dále také „ÚP“), ze dne 05.12.2022. Současně byly dotčené orgány vyzvány k uplatnění svých stanovisek.

Návrh změny č. 1 ÚP v září 2022 upravila společnost Urbanistické středisko Brno, spol. s r. o., Příkop 8, 602 00 Brno.

K návrhu změny č. 1 ÚP Bulhary pro veřejné projednání vydala KHS JmK souhlasné stanovisko dne 15.10.2019 pod číslem jednacím KHSJM 54292/2019/BV/HOK, Sp. zn.: S-KHSJM 01246/2019.

Vybrané změny provedené po společném jednání:

Změna 1.4

Navrhována je změna využití plochy bývalého zahradnictví, které územní plán vymezoval v kategorii zastavěného území pro výrobu. K tomuto účelu již areál několik let neslouží, původní montované stavby byly odstraněny a součástí areálu jsou pouze tři stavby pro zemědělství a navazuje na ně plocha evidovaná jako zemědělská půda (orná půda). Vzhledem k ukončení zemědělské výroby a nevhodnosti obdělávat zemědělskou půdu mezi stabilizovanými stavebními objekty je změnou č.1 navrženo nové využití, a to pro funkce smíšené o dosavadní způsob využije rozšíření zastavitelných ploch v návaznosti na stabilizovanou plochu smíšenou výrobní (SV). Jedná se o záměr na rozšíření navazujícího vinařství. Dílčí změna se nachází v zastavěném území a její opětovné hospodářské využití přispěje k řešení území, které svým charakterem připadá do kategorie lokálního „brownfield“. Využitím území v zastavěném území nedochází k ke vzniku nežádoucích proluk či narušení organizace a obhospodařování přiléhajících pozemků zemědělské půdy. Území obce je limitováno rozsahem přírodních limitů, a to jak z hlediska ochrany přírody, ochrany půdy a dále povodňových rizik, proto je využití části zastavěného území s existujícími objekty, v plochách orné půdy veřejným zájmem převyšujícím veřejný zájem na ochraně zemědělské půdy v zastavěném území. Obec nemá reálnou možnost rozvoje, aniž by byly dotčeny zemědělské půdy I. nebo II. třídy ochrany, neboť tyto vykazují majoritní zastoupení v přímé návaznosti na zastavěné území sídla.

Změna 1.16

Navrhováno je rozšíření zastavitelných ploch v návaznosti na stabilizovanou plochu smíšenou výrobní (SV). Jedná se o záměr na rozšíření navazujícího vinařství. Plocha není v současnosti zemědělsky obhospodařována, jedná se o plochy v kategorii vinice, jedná se o „zbytkový pozemek mezi zastavěným územím a stávající polní cestou. Rozsah plochy činí 122 m² a je pro využití k zemědělským účelům intenzivní zemědělské činnosti nevhodná. Plocha je součástí zemědělské půdy II. třídy ochrany, avšak z hlediska vyhodnocení zachování současného stavu (k zemědělským účelům), a to jak pro velkovýrobní technologie, tak pro malohospodářství, je její využití pro rozšíření navazujícího vinařství výhodnějším řešením, než vymezovat plochy pro rozvoj mimo bezprostřední návaznost na stávající provozy. Plocha bezprostředně navazuje na komunikaci (nezemědělská půda) a není nutné tedy budovat jak přístupové komunikace, nebo inženýrské sítě. Řešení v nové lokalitě by znamenalo vyšší prostorové i technické nároky na zajištění potřebné vybavenosti. Z tohoto důvodu lze využití navazující plochy vyhodnotit jako nejvýhodnější vzhledem k dopadu do ZPF. Využití plochy zajistí rozvoj stávajícího vinařství. Veřejný zájem je naplněn ochranou zemědělské půdy mimo stávající vinařství, která by byla atakována požadavky na rozšíření ve větším rozsahu, než plocha řešená dílčí změnou 1.16.

Změna 1.18

Navrhována je změna využití odsouhlasené plochy pro rekreaci (R), č. 25. Dílčí změnou je vyčleněna plocha 1,1050 ha z této plochy, která přiléhá k odsouhlasené ploše č. 11, která je již zcela zastavěna. Z šesti až sedmi parcel jsou realizovány tři stavby a tři jsou v přípravě, nebo ve vysokém stupni rozestavěnosti. Rozestavěnost lokality č. 11 navazující na navrhovanou plochu řešenou dílčí změnou 1.18 je zřejmá z přiloženého snímku, který zachycuje stav v r. 2018. Obec pro rozvoj bydlení, resp. ploch smíšených obytných disponuje ještě dvěma lokalitami, které byly v platném územním plánu odsouhlaseny, a to lokalitou č. 12 (SO) a č. 13 (SO), které se nacházejí na jižní až jihovýchodní hranici zastavěného území. Vzhledem ke stávajícím podmínkám a možnostem napojení na dopravní technickou infrastrukturu, které nejsou pro rozvoj těchto ploch (č. 12 a 13) v současnosti plně připraveny, je vymezení plochy pro bydlení navazující na území s probíhající výstavbou vhodné řešení, které zajistí obci možnost výstavby po vyčerpání lokality č. 11. Z hlediska ochrany zemědělské půdy je plocha odsouhlasena pro rekreaci, tedy jedná se o zastavitelnou plochu a v případě nemožnosti jejího využití pro navrhovanou funkci bydlení, je možné ji zastavět pro funkci dle původního záměru územního plánu. Veřejný zájem na ochraně zemědělské půdy v I. třídě ochrany je překonán veřejným zájmem na možnosti kontinuálně využít zájem o výstavbu v obci a navázat ne vložené investice technické a dopravní infrastruktury v souvislosti se zastavěním lokality č. 11.

Předmětný návrh změny č. 1 ÚP upravený a posouzený pro opakované veřejné projednání byl ze strany KHS JmK posouzen ve smyslu ustanovení § 2 správního řádu, a to v rozsahu požadavků na ochranu veřejného zdraví vyplývajících ze souvisejících ustanovení zákona č. 258/2000 Sb. a právních předpisů prováděcích, mj. nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 252/2004 Sb., kterou se stanoví hygienické požadavky na pitnou a teplou vodu a četnost a rozsah kontroly pitné vody, ve znění pozdějších předpisů.

Při posuzování KHS JmK postupovala v souladu s ustanovením § 3 správního řádu tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 a § 50 odst. 1 správního řádu KHS JmK uvážila

skutečnosti známé z moci úřední a skutečnosti obecně známé a podklady vyhodnotila ve smyslu ustanovení § 50 odst. 4 správního řádu dle své úvahy, při níž se KHS JmK předně zabývala otázkou potenciálních vlivů na obyvatelstvo a lidské zdraví, které mohou ve svém důsledku při uplatňování ÚP v podobě deklarované v projednávaném návrhu predikovat zdravotní rizika pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek. Dále bylo posouzení návrhu ze strany KHS JmK zaměřeno na zjištění, zda lze podmínky a požadavky uplatněné v upraveném návrhu ve vztahu k ochraně veřejného zdraví považovat za opatření směřující k řízení zdravotních rizik ve smyslu ustanovení § 2 odst. 4, § 77 odst. 1 a § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb.

S odkazem na výše uvedené KHS JmK po zvážení všech aspektů dospěla k závěru, že změny provedené po veřejném projednání nepredikují potenciální zdravotní rizika a pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 a 4 zákona č. 258/2000 Sb. ve spojení s § 77 odst. 1 a 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb. a proto KHS JmK v závazné části tohoto stanoviska vyslovila s upraveným a posouzeným návrhem změny č. 1 ÚP souhlas.

Současně tímto KHS JmK omlouvá svoji účast na opakovaném veřejném projednání návrhu.

VYPOŘÁDÁNÍ STANOVISKA

Vzato na vědomí, ze stanoviska nevyplývají požadavky na úpravu dokumentace.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
3.	16.12.2022	Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, územní odbor Břeclav, Smetanovo nábřeží 13, 690 02 Břeclav	HSBM – 8841-2/2022

STANOVISKO

Stanovisko dotčeného orgánu z hlediska ochrany obyvatelstva.

Vyřizuje: por. Bc. Michal Garšic, tel.: 950 615 144, e-mail: michal.garsic@firebrno.cz

Fáze ÚPD: Oznámení o opakovaném veřejném projednání upraveného a posouzeného návrhu Změny č. 1 Územního plánu Bulhary

Název obce, městské (místní) části: Bulhary

Pořizovatel: Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, (dále jen „HZS JmK“), v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, posoudil návrh předmětné dokumentace, předložené oznámením č. j.: MUBR 186748/2022 ze dne 05. 12. 2022.

K předmětné dokumentaci vydává HZS JmK souhlasné stanovisko.

Odůvodnění:

Charakter úprav a doplnění návrhu Územního plánu Bulhary pro opakované veřejné projednání nevyžaduje změnu stanoviska HZS JmK k veřejnému projednání, vedeného pod č. j.: HSBM-60-61/2019 ze dne 14. 10. 2019.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem rozhodl HZS JmK tak, jak je ve výroku uvedeno.

Přesto HZS JmK upozorňuje, že dle nám známých stacionárních, geograficky definovatelných zdrojů ohrožení je plocha 1.1-SO na pozemku s parcelním číslem 354,355 a dále plocha 25-R na pozemku s parcelním číslem 910/5,6,7,25 v území rozlivu zvláštní povodně pod VD Nové Mlýny.

VYPOŘÁDÁNÍ STANOVISKA

Vzato na vědomí, ze stanoviska nevyplývají požadavky na úpravu dokumentace.

Upozornění týkající se území rozlivu zvláštní povodně pod VD Nové Mlýny je zpracováno jako limit v území v koordinačním výkresu již v platném územním plánu Bulhary i ve Změně č. 1 ÚP Bulhary a bude uplatněn příslušným vodoprávním úřadem v navazujících řízeních jak pro dílčí plochu č. 1.1, tak i pro plochu 25 – R (tato plocha není předmětem Změny č. 1). Pro Změnu č. 1.1 – SO je navíc v textové části uplatněna podmínka (respektovat podmínky území zvláštní povodně) jako doplnění kapitoly č. 3.2.2 Plochy přestavby.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
4.	16.12.2022	Sekce majetková Ministerstva obrany odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru Tychonova 1, Praha 6, PSČ 160 01	MO 551040/2022 - 1322

STANOVISKO

Stanovisko k územně plánovací dokumentaci (§ 4 SZ)

Opakované veřejné projednání upraveného a posouzeného návrhu Změny č. 1 Územního plánu Bulhary

K čj. MUBR 186748/2022

Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková, Ministerstvo obrany, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušně ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, vydává ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona.

I. souhlasí s částmi řešení, které byly od veřejného projednání změněny. Navržené změny nejsou v rozporu se zájmy Ministerstva obrany.

II. uplatňuje připomínku

- Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

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

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území. Zájmové území je zpracováno do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Požadujeme, aby toto zájmové území bylo zpracováno rovněž do grafické části pod legendu koordinačního výkresu jako následující textová poznámka: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Odůvodnění:

Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.

Ad I - Vzhledem k tomu, že Ministerstvo obrany u částí řešení, které byly od veřejného projednání změněny, neshledalo rozpor s jeho zájmy na zajišťování obrany a bezpečnosti státu, souhlasí s předloženou ÚPD.

Ad II - Ministerstvo obrany požaduje nápravu v zájmu deklarace správnosti vydaného právního stavu (úplného znění)

ÚPD obce. Uplatněné zájmy Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Ministerstvo obrany žádá pořizovatele o vypořádání uplatněné připomínky ve smyslu dopracování vymezených území Ministerstva obrany do příslušných částí ÚPD. Jedná se o deklaraci stávajících strategicky důležitých limitů v území v části Odůvodnění, která je uplatněna ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a neovlivňuje urbanistickou koncepci předložené ÚPD obce.

VYPOŘÁDÁNÍ STANOVISKA

Akceptováno. Do koordinčního výkresu bude doplněno: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“. Jedná se o deklaraci stávajících strategicky důležitých limitů v území v části Odůvodnění kap. E)1, která je uplatněna ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a neovlivňuje urbanistickou koncepci předložené ÚPD obce.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	ZN.
5.	09.01.2023	Ministerstvo kultury Maltézské náměstí 471/1, 118 11 Praha 1	MK 1442/2023 OPP

STANOVISKO

Stanovisko k návrhu změny č. 1 ÚP Bulhary – opak. VP

Ministerstvo kultury obdrželo Vaše oznámení č. j. MUBR 186748/2022 ze dne 5. 12. 2022 o opakovaném veřejném projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Bulhary.

Pořizovatel ÚPD: Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení úřadu územního plánování, Nám. T. G. Masaryka 3, 690 81 Břeclav

Zpracovatel Změny č. 1 ÚP: Urbanistické středisko Brno, spol. s.r.o., Příkop 8, 602 00, Ing. arch. Emil Navrátil. Datum zpracování: září 2022

V dané věci byl prostudován upravený návrh Změny č. 1 ÚP Bulhary, dostupný na webových stránkách Městského úřadu Břeclav: <https://breclav.eu/folder/3209/>

Ochrana řešeného území z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů – legislativní rámec:

V rámci řešeného území se nachází:

- Krajinná památková zóna (též „KPZ“) Lednicko - valtický areál, prohlášená Vyhláškou MK ČR č. 484/1992 Sb., ze dne 10. 9. 1992 o prohlášení Lednicko - valtického areálu na jižní Moravě za památkovou zónu, vedená v ÚSKP ČR pod číslem rejstř. 2206; od roku 1996 zapsaná na Seznamu světového kulturního a přírodního dědictví; v ÚSKP ČR vedená pod číslem rejstř. 6.
- V řešeném území se nacházejí nemovité kulturní památky vedené v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod příslušným číslem rejstříku. Jejich seznam je k dispozici na webových stránkách Národního památkového ústavu: <http://www.pamatkovykatolog.cz/>.
- Řešené území je nutno chápat též jako území s archeologickými nálezy ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů i ve smyslu mezinárodní Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy, publikované ve Sbírce mezinárodních smluv pod č. 99/2000.

Po posouzení z hledisek státní památkové péče Ministerstvo kultury, jako dotčený orgán zmocněný ustanovením § 26 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), na základě Vašeho oznámení, neuplatňuje k návrhu změny č. 1 ÚP Bulhary ve fázi opakovaného veřejného projednání žádné připomínky. Upravená dokumentace zohlednila a zapracovány byly veškeré k předchozím fázím uváděné připomínky MK.

VYPOŘÁDÁNÍ STANOVISKA

Vzato na vědomí, ze stanoviska nevyplývají požadavky na úpravu dokumentace.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
6	10.01.2023	Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí nám. T. G. Masaryka 42/3, 690 81 Břeclav	MUBR 187723/2022

STANOVISKO

Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, jako místně příslušný úřad podle ustanovení § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád) vydává z hlediska jednotlivých složek životního prostředí a památkové péče a příslušných právních předpisů, v souladu s ustanovením § 154 správního řádu stanovisko k:

Opakovanému veřejnému projednání upraveného a posouzeného návrhu

Změny č. 1 ÚP Bulhary

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů:

Bez připomínek.

(Ing. Pavlov, 519 311 242)

Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:

Bez připomínek.

(Oslzlá, 519 311 234)

Zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech:

Bez připomínek.

(Ing. Uhrová, 519 311 218)

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů:

Stanovisko k územně plánovací dokumentaci, ve které se nachází památka zapsaná na Seznam světového dědictví UNESCO (území lednicko-valtického areálu) uplatňuje ministerstvo kultury.

K návrhu Změny č. 1 ÚP Bulhary nemá orgán památkové péče námitek.

(Bc. Hanáková, 519 311 401)

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

Se změnami č. 1 ÚP Bulhary nemáme připomínek, pouze upozorňujeme, že plocha č. 1.16 SV se nachází na území Chráněné krajinné oblasti Pálava – 4. zóna, mimo zastavěné území.

V souladu s ustanovením § 78 odst. 3 písm. h) zákona je příslušným orgánem ochrany přírody Agentura ochrany přírody a krajiny, Regionální pracoviště jižní Morava, Správa CHKO Pálava, se kterým je záměr nutné projednat

(Ing. Uhrová, 519 311 218)

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů:

Dle § 17a písm. a) zákona o ZPF k územně plánovací dokumentaci uplatňuje podle § 5 odst. 2 zákona o ZPF stanovisko krajský úřad.

(Ing. Kubíková, 519 311 202)

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů:

Nemáme připomínek.

(Ing. Suchá, 519 311 224)

Své stanovisko odůvodňuje Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí následovně:

Dopisem ze dne doručení 6. 12. 2022 Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, obdržel žádost MěÚ Břeclav, OSŽP - oddělení úřadu územního plánování jako pořizovatele ÚP Bulhary o stanovisko k upravenému a posouzenému návrhu Změny č. 1 ÚP Bulhary při opakovaném veřejném projednání. Projektantem návrhu Změny č. 1 ÚP je spol. Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o., Příkop 8, 602 00 Brno, zodpovědný projektant Ing. arch. Emil Navrátil.

Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí přezkoumal podanou žádost a na základě posouzení vydává

toto stanovisko.

Poučení: stanovisko není vydáváno formou rozhodnutí nebo usnesení ve smyslu dílu 6 hlavy VI části druhé správního řádu. Opravu nebo zrušení tohoto stanoviska lze provést podle § 156 správního řádu.

VYPOŘÁDÁNÍ STANOVISKA

Vzato na vědomí, že stanoviska nevyplývají požadavky na úpravu dokumentace. Agentura ochrany přírody a krajiny, Regionální pracoviště jižní Morava, Správa CHKO Pálava uplatnila samostatně souhlasné stanovisko - viz v tabulka bod č. 8.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
7	13.01.2023	Ministerstvo vnitra, odbor správy majetku, nám. Hrdinů 3, 140 21 Praha 4	Č. J. MV-214729-4/OSM-2022

STANOVISKO

Vyjádření k návrhu změny č. 1 Územního plánu Bulhary

Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

V souladu s § 52 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, Vám sdělujeme, že se v lokalitě Územního plánu Bulhary nenachází území vymezené Ministerstvem vnitra ČR ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

Vyjádření je vydávané za organizační složku Ministerstvo vnitra ČR, IČO:00007064, Nad Štolou 3, Praha 7, PSČ 170 34.

VYPOŘÁDÁNÍ STANOVISKA

Vzato na vědomí, že stanoviska nevyplývají požadavky na úpravu dokumentace.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
8	17.01.2023	Agentura ochrany přírody a krajiny, Správa CHKO Pálava Náměstí 32, 692 01 Mikulov	Č. J. 00107/JM/23

STANOVISKO

Stanovisko k opakovanému veřejnému projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Bulhary

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Jižní Morava, Správa CHKO Pálava (dále jen „Agentura“) jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 75 odst. 1 písm. e) ve spojení s ust. § 78 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“) obdržela dne 6. 12. 2022 od Městského úřadu Břeclav, Náměstí T. G. Masaryka 42/3, 690 81 Břeclav, jako úřadu územního plánování (dále jen „pořizovatel“) oznámení o opakovaném veřejném projednání upraveného a posouzeného návrhu Změny č. 1 Územního plánu Bulhary.

Řízení o upraveném a posouzeném návrhu Změny č. 1 ÚP Bulhary s veřejným projednáním zahájil pořizovatel v souladu s ust. § 52 zákona č. 183/2006, o územním plánu a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) v září 2019, veřejné projednání se konalo dne 15. 10. 2019. Agentura vydala dne 18. 10. 2019 stanovisko k tomuto veřejnému projednání změny č. 1 Územního plánu Bulhary (naše č. j. 2166/JM/19). Při kontrole spisu bylo zjištěno, že nebylo požádáno o stanovisko dle ust. § 50 odst. 7) stavebního zákona (jednalo se o nedostatek ve smyslu ust. § 171 odst. 3) stavebního zákona. Na základě toho Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, rozhodnutím uložil sjednat nápravu a pozastavil pořizování Změny č. 1 ÚP Bulhary do odstranění zjištěného nedostatku. Na základě výše uvedeného bylo výše uvedené veřejné projednání nezákonné, z tohoto důvodu je nutné

opakovat veřejné projednání, kde mohou být uplatněny námítky, připomínky a stanoviska k celému návrhu Změny č. 1 ÚP Bulhary. Námítky uplatněné u nezákonného veřejného projednání jsou podrobně zpracovány v kap. O) v Odůvodnění změny č. 1 Územního plánu Bulhary.

V souladu s ust. § 52 odst. 1 stavebního zákona oznámil pořizovatel dne 6. 12. 2022 zahájení řízení o upraveném a posouzeném návrhu Změny č. 1 Územního plánu Bulhary. Agentura se dne 9. 1. 2023 zúčastnila opakovaného veřejného projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Bulhary, které se uskutečnilo v Kulturním domu Bulhary č. p. 273, 691 89 Bulhary.

V souladu s ust. 52 odst. 3 stavebního zákona uplatňuje Agentura své stanovisko k částem řešení, které byly změněny od společného jednání a veřejného projednání:

Agentura nemá k předloženému návrhu pro opakované veřejné projednání námítky ani připomínky.

VYPOŘÁDÁNÍ STANOVISKA

Vzato na vědomí, ze stanoviska nevyplývají požadavky na úpravu dokumentace.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
9	18.01.2023	Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno	Č. j. JMK 7155/2023

STANOVISKO

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále OÚPSŘ), obdržel dne 06.12.2022 oznámení o konání opakovaného veřejného projednání upraveného a posouzeného „Návrhu změny č. 1 územního plánu (ÚP) Bulhary“ ve smyslu § 53 odst. 2 a § 52 odst. 1 stavebního zákona, které se uskutečnilo dne 09.01.2023 od 16:00 hodin v sále Kulturního domu Bulhary.

Dle § 53 odst. 2 a § 52 odst. 3 stavebního zákona dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit nejpozději do 7 dnů ode dne opakovaného veřejného projednání stanoviska k částem řešení, které byly od veřejného projednání změněny.

OÚPSŘ vydává za krajský úřad ve smyslu § 4 odst. 7 stavebního zákona koordinované stanovisko:

A) stanovisko odboru životního prostředí (OŽP)

OŽP vydal k „Návrhu změny č. 1 ÚP Bulhary“ stanovisko v rámci koordinovaného stanoviska ke společnému jednání podle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona dne 06.03.2018 pod č.j.: JMK 8509/2018.

OŽP vydal k „Návrhu změny č. 1 ÚP Bulhary“ stanovisko v rámci koordinovaného stanoviska k prvnímu veřejnému projednání podle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona dne 29.10.2019 pod č.j.: JMK 150604/2019.

Úpravy „Návrhu změny č. 1 ÚP Bulhary“, které byly od prvního veřejného projednání změněny, jsou barevně zvýrazněny.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, jako věcně a místně příslušný úřad podle ust. § 29 zákona č.129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů k „Návrhu změny č. 1 ÚP Bulhary“ k částem řešení, které byly od prvního veřejného projednání změněny, uplatňuje následující stanoviska:

1. Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF):

OŽP jako dotčený orgán ochrany ZPF příslušný dle ust. § 17a písm. a) zákona o ochraně ZPF nemá k „Návrhu změny č. 1 ÚP Bulhary“ projednávanému podruhé v režimu ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona připomínky, neboť od prvního veřejného projednání nedošlo ke změnám řešení, které by vykazovaly nový zábor ZPF.

2. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

Z hlediska příslušnosti podle § 77a odst. 4) písm. o) a z) výše uvedeného zákona nemá správní orgán k „Návrhu změny č. 1 ÚP Bulhary“ připomínky.

B) stanovisko odboru dopravy

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy (dále jen KrÚ JMK OD), jako dotčený orgán z hlediska řešení silnic

II. a III. třídy za použití ustanovení § 4 odst. 2 stavebního zákona a podle ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění (dále jen zákon o PK) uplatňuje v řízení dle § 52 stavebního zákona stanovisko k částem řešení, které byly od společného jednání změněny a souhlasí s řešením silnic II. a III. třídy bez požadavků.

Odůvodnění

KrÚ JMK OD podle ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona o PK a § 4 odst. 2 stavebního zákona uplatňuje jako věcně a místně příslušný dotčený orgán stanovisko k územně plánovací dokumentaci a závazné stanovisko v územním řízení z hlediska řešení silnic II. a III. třídy.

C) stanovisko odboru kultury a památkové péče

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor kultury a památkové péče, k Vaši žádosti o vyjádření k oznámení o konání opakovaného veřejného projednání „Návrhu změny č.1 ÚP Bulhary“ sděluje, že v daném případě neuplatňuje stanovisko.

Odůvodnění

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor kultury a památkové péče, není dle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů příslušným orgánem státní památkové péče pro uplatnění stanoviska k „Návrhu změny č.1 ÚP Bulhary“.

Část katastrálního území řešeného „Návrhem změny č. 1 ÚP Bulhary“ zasahuje do Lednicko-Valtického areálu, zapsaného na Seznamu světového dědictví UNESCO, a proto je příslušným orgánem státní památkové péče pro uplatnění stanoviska dle ust. § 26 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů Ministerstvo kultury České republiky.

Zbytek katastrálního území řešeného „Návrhem změny č. 1 ÚP Bulhary“ není památkově chráněn, a proto je příslušným orgánem státní památkové péče pro uplatnění stanoviska dle ust. § 29 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů obecní úřad obce s rozšířenou působností, tj. Městský úřad Břeclav.

D) stanovisko odboru územního plánování a stavebního řádu

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (OÚPSŘ), jako nadřízený orgán vydává stanovisko k návrhu změny ÚP z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje (PÚR ČR) a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR JMK).

První veřejné projednání se konalo dne 15.10.2019, OÚPSŘ vydal koordinované stanovisko dne 29.10.2019 pod č.j.: JMK 150604/2019. Následně bylo pořizovatelem zjištěno, že nebylo požádáno o stanovisko dle ust. § 50 odst. 7 stavebního zákona. O toto stanovisko bylo požádáno dodatečně a bylo OÚPSŘ vydáno dne 03.02.2020 pod č.j.: JMK 20388/2020; OÚPSŘ v něm konstatoval, že nemá připomínky z hlediska posouzení souladu návrhu změny s PÚR ČR a ZÚR JMK ani z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy. Opatřením č.j.: JMK 53408/2020 ze dne 21.04.2020 bylo OÚPSŘ potvrzeno odstranění nedostatků. Na základě výše uvedeného bylo nutné opakovat veřejné projednání, ve kterém mohly být uplatněny námítky, připomínky, a také stanoviska k „Návrhu změny č. 1 ÚP Bulhary“.

Upravený „Návrh změny č. 1 ÚP Bulhary“ po prvním veřejném projednání uvádí ÚP do souladu s PÚR ČR v úplném znění (závazném od 01.09.2021); bylo doplněno vyhodnocení požadavku vyplývajícího ze skutečnosti, že celé území ORP Břeclav leží ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Byl prověřen koridor E13 pro dvojité vedení 400 kV, procházející přes správní území obce Bulhary. OÚPSŘ k doplnění souladu návrhu změny s platnou politikou územního rozvoje nemá připomínky.

Upravený „Návrh změny č. 1 ÚP Bulhary“ uvádí ÚP Bulhary do souladu se ZÚR JMK, ve znění Aktualizací č. 1 a č. 2. Byl prověřen soulad ÚP s aktuálními ZÚR JMK (závaznými od 31.10.2020) se závěrem, že upraveným návrhem změny jsou aktuální ZÚR JMK respektovány.

Části řešení, které byly v „Návrhu změny č. 1 ÚP Bulhary“ od prvního veřejného projednání změněny, se nedotýkají problematiky zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy. OÚPSŘ proto nemá k předložené dokumentaci z tohoto hlediska připomínky.

VYPOŘÁDÁNÍ STANOVISKA

Vzato na vědomí, ze stanoviska nevyplývají požadavky na úpravu dokumentace.

VEŘEJNÝ PROJEKT ZMĚNY Č. 1 ÚP BULHARY

pořadové číslo	NÁZEV SUBJEKTU
1	P. L. Bulhary
2	P. L. Bulhary
3	P. L. Bulhary
4	P. L. Bulhary

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
1	16.1.2023	P. L. Bulhary	MUBR 8986/2023

PŘIPOMÍNKA

11 Definice pojmů a použité zkratky

V textové části „vinařská výroba, vinařství“ je uvedeno, cituji: „tímto územním plánem jsou zařazeny do ploch smíšených výrobních“. Tato věta neodpovídá skutečnému stavu, který je ve všech vinařských obcích.

Do budoucna znemožňuje většině menších vinařů – vinařství vzniknout nebo oficiálně provozovat. Vinařská výroba – vinařství by mělo být umožněno i v plochách „SO“ a ne jen v plochách „SV“.

VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNKY

Připomínce se nevyhovuje.

Úprava podmínek pro využití ploch SO nebyla předmětem Změny č. 1 ÚP Bulhary, což je zřejmé z textové části kapitoly L.

K tomu dodáváme: Územní plán a jeho Změna č. 1 řeší koncepci a navrhuje regulativy pro budoucí stavby, nebo úpravy stávajících staveb. Vinařská výroba, vinařství je definována cituji: „zemědělské odvětví, jehož činností, provozovny a objekty slouží pro pěstování, ošetřování, šlechtění, množení a zkoumání révy vinné, její zpracování, uchování, ošetřování (skladování) a prezentaci vína. Ve značné míře se jedná o podzemní objekty pro malovýrobní zpracování a skladování vína, jejichž kapacita negativně neovlivňuje chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení). V současnosti vznikají provozovny (vinařské dvory) většího rozsahu. Tímto ÚP jsou zařazeny do ploch smíšených výrobních.“ Konec citace. Z výše uvedené citace je zřejmé, že v současnosti vznikají provozovny (vinařské dvory) většího rozsahu. Z tohoto důvodu jsou tyto provozovny přípustné v plochách smíšených výrobních. Plochy SO jsou hlavním využitím určeny pro bydlení, pro občanskou vybavenost podnikatelské aktivity, dále v plochách SO jsou podmíněně přípustné stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba. Tímto návrhem lze vytvořit předpoklad pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích (18 odst. 1 stavebního zákona).

Z uvedených důvodů se připomínce nevyhovuje.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
2	16.1. 2023	P. L. Bulhary	MUBR 8985/2023

PŘIPOMÍNKA

Parcely č.910/4, 910/34, 910/35 hranice řešeného území 1.18 – SO.

V podmínkách ÚP není uvedena minimální plocha pro jednotlivé parcely. Pokud budou parcely příliš malé nahrává to je jen individuální rekreaci a ne výstavbě domů pro trvalé bydlení kvůli, kterému jsme měnili územní plán. V podmínkách by mělo i maximální zachování stávající zeleně na pozemcích. V současnosti jsou tam 2 funkční větrology (remízky).

VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNKY

Připomínce se nevyhovuje.

Úprava podmínek pro využití ploch SO, resp. stanovení minimální plochy pro dělení pozemků, nebyla předmětem Změny č. 1 ÚP Bulhary, což je zřejmé z textové části kapitoly L a také se jedná o podrobnost, která nepatří do územního plánu (podrobnost prvku regulačního plánu).

K tomu dodáváme: Územní plán a jeho Změna č. 1 řeší koncepci a navrhuje regulativy pro budoucí stavby, nebo úpravy stávajících staveb. Pro rozvoj ploch pro bydlení je navržena změna funkčního využití části návrhové plochy pro rekreaci 25-R (p.č. KN 910/4, 910/34 i 910/35 v k.ú. Bulhary) na plochy smíšené obytné SO 1.18 dle požadavku obce. V textové části kapitoly 3.2.1 pro plochy SO jsou pro plochu 1.18 stanoveny podmínky pro zástavbu, která bude řešena v navazujících řízeních. V textové části v kapitole 6.1.5 pro plochy SO je stanoven index zastavění pozemků 0,35, z čehož je patrné, že zeleň musí být součástí záměru. To však bude posuzováno v navazujících řízeních, kde je účastníkem řízení obec Bulhary a tyto konkrétní požadavky mohou být uplatněny obcí.

Z uvedených důvodů se připomínce nevyhovuje.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
3	16.1.2023	P [redacted] L [redacted] Bulhary [redacted]	MUBR 8984/2023

PŘIPOMÍNKA

Navrhovaná plocha „25 – R“ je nevhodná k rekreaci. Nevede na ni ani oficiální komunikace. V obci klesá počet trvale žijících obyvatel a narůstá počet rekreačních bydlení. Obec nepotřebuje lokalitu divoké rekreace vzor „Nové Mlýny“. V územním plánu je dost dalších lokalit pro rekreaci.

VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNKY

Připomínce se nevyhovuje.

Rušení plochy „25 – R“ pro rekreaci nebylo předmětem Změny č. 1 ÚP Bulhary, což je zřejmé z textové části kapitoly „L – Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu“.

K tomu dodáváme: Plocha 25 – R pro rekreaci je navržena v platném územním plánu Bulhary, který byl vydán zastupitelstvem obce dne 13.12.2010 a nabyl účinnosti 20.1.2011a právě jeho Změna č. 1 plochu 25 – R zmenšuje. Územní plán a jeho Změna č. 1 řeší koncepci a navrhuje regulativy pro budoucí stavby, nebo úpravy stávajících staveb, jedná se koncepční dokument. Je pravdou, že k ploše R - 25 nevede žádná komunikace. To však bude předmětem navazujícího řízení a to pro plochy „25 – R“ i „1.18 SO“, kde bude muset být umístěna dopravní a technická infrastruktura a bude muset být prokázán soulad s § 18 a 19 stavebního zákona, zejména § 19 odst. 1 písm. d) stavebního zákona *stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství a ustanovením § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území.*

Dále uvádíme, že Územní plán Bulhary a jeho Změna č. 1 v textové části v kapitole „6.1.5 - plochy SO“ připouští

dopravní a technickou infrastrukturu. Rovněž v plochách „R“ v kapitole 6.1.2 jsou podmíněně přípustné stavby dopravní a technické infrastruktury. Pořizovatel dále konstatuje, že nahlížením do katastru nemovitostí bylo zjištěno, že pozemek p.č. 910/23 v k.ú. Bulhary je ve vlastnictví obce, způsob využití je ostatní komunikace. Tento pozemek sousedí s plochou „1.18 SO“ a je to jedna z variant napojení. To však musí být předmětem navazujícího řízení. Rovněž i § 18 odst. 5 stavebního zákona umožňuje v nezastavěném území umísťovat stavby veřejné a dopravní a technické infrastruktury, pokud to územní plán z důvodu veřejného zájmu nezakazuje a Územní plán Bulhary a jeho Změna č. 1 toto nezakazují.

Z uvedených důvodů se připomínce nevyhovuje.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
4	16.1.2023	P [redacted] L [redacted] Bulhary [redacted]	MUBR 8550/2023

PŘIPOMÍNKA

Z důvodu rapidního úbytku obyvatel v obci Bulhary podávám připomínku ke změně č. 1.18-SO, respektive k hlavnímu využití tohoto pozemku, kdy zásadně nesouhlasím, aby se na daném pozemku v budoucnu mohly vyskytovat jakékoliv ubytovací zařízení typu:

- Penzion
- Hotel
- Ubytovna
- Hostel
- Motel
- Apartmány

Jediné přípustné ubytovací zařízení je Privat – ubytování v soukromí (tj. druh ubytování nalézající se v domě či areálu, jenž obývá i jeho majitel a některé své pokoje pronajímá hostům.)

Podle průběžného šetření s tímto návrhem souhlasí drtivá většina místních obyvatel.

Aktuálně čelíme situaci, kdy FO/PO, které mají přebytek kapitálu, skupují domy v naší obci a přestaví je na ubytovací zařízení. Tímto se spekulativně navyšují hodnoty nemovitostí, decimuje současná kultura a vytlačují se místní obyvatelé.

Věřím, že pokud bych dostal čas od MÚ Břeclav - Oddělení úřadu územního plánování, dokázal bych tuto připomínku projednat i na nejbližším zasedání zastupitelstva obce Bulhary, kde bychom udělali zpřipomínku námítku.

Grafická příloha



VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNKY

Připomínce se nevyhovuje.

Úpravy podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem, ploch „SO“ nebyly předmětem Změny č. 1 ÚP Bulhary, což je zřejmé z textové části kapitoly „L – Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu“.

K tomu dodáváme: Tento požadavek na úpravu byl nově uplatněn až u opakovaného veřejného projednání a podatel svoje tvrzení nepodložil průzkumem, analýzou, apod.

Řízení o Změně č. 1 ÚP Bulhary proběhlo podle § 52 stavebního zákona, veřejné projednání bylo oznámeno veřejnou vyhláškou a úřad územního plánování nemůže svévolně prodlužovat lhůtu, či měnit připomínku za námitku, takový postup by byl nezákonný, zejména by byla porušena zásada zákonitosti, zásada rovnosti, zásada rychlosti a procesní ekonomie.

Dále uvádíme, že Orgán územního plánování vychází i z §18 odst. 1, ve kterém je stanoveno, že cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích a z §19 písm. e) stavebního zákona, který uvádí, že úkolem územního plánování je stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a využitelnost navazujícího území.

Z uvedených důvodů se připomínce nevyhovuje.

POUČENÍ

Proti změně č. 1 územního 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.....

Denisa Homolová
místostarosta obce Bulhary

Jiří Osička
starosta obce Bulhary

PŘÍLOHA Č. 1 - SROVNÁVACÍ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Jedná se o text výrokové části Územního plánu Bulhary s přehledným označením změn v textu vyplývajících ze Změny č. 1 ÚP Bulhary. Původní text a jeho změny jsou označeny následovně:

- původní text
- **nový text**
- vypuštěný text

1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

~~Zastavěné území bylo vymezeno v průzkumech a rozborech pro územní plán v září 2008.~~

~~Zástavba obce je kompaktní, proto je vymezeno zastavěné území pro obec, doplněné zastavěnými územími na jihu a východě řešeného území.~~

~~Hranici zastavěného území tvoří čára vedená po hranici parcel a ve výjimečných případech ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.~~

~~Hranice zastavěného území obce v zásadě kopíruje hranici intravilánu (zastavěná část obce k 1. 9. 1966), rozšířenou o zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, části pozemních komunikací, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, dále o ostatní veřejná prostranství a o další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území (v souladu s § 58 zák. č. 183/2006 Sb.).~~

~~Je vyznačena v hlavním výkrese a ve výkrese základního členění území.~~

Změnou č. 1 byla aktualizována doposud platná hranice zastavěného území vyplývající z Územního plánu Bulhary, který nabyl účinnosti dne 21. 1. 2011. Změnou č. 1 je hranice zastavěného území aktualizována k datu 30. 8. 2022.

Zastavěné území je tvořeno souvisle zastavěným územím Bulhary. Doplní je malá, oddělená zastavěná území ve správním území.

Hranice zastavěného území je vyznačena ve výkrese č. 2 Hlavní výkres.

2 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

2.1 KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ

Koncepce rozvoje obce Bulhary (viz. výkres č. 2 Hlavní výkres) vychází jednak z podmínky respektování definovaných a chráněných hodnot území, která je zajišťována zejména jinými právními předpisy či správními opatřeními, a dále z požadavku vymezení rozvojových ploch obce s hlavním cílem zabezpečení souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území.

Prioritou návrhu je vedle regenerace stávajících fondů i výstavba pro obytnou funkci, navazující na stávající zástavbu v jižní části obce, plochy veřejných prostranství k jejich obsluze a plochy pro smíšenou výrobu.

V rámci stabilizace krajinných formací je do řešení zapracován ÚSES, řešena průchodnost území v souladu se chválenými pozemkovými úpravami a doplněna o přemostění Zámecké Dyje.

Řešeno je i snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami návrhem **koridoru pro hráze Lednického poldru, hranice ploch pro realizaci záměrů – POP04 Opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka a POT06 Poldr Přitluky.**

V řešeném území se vyskytují přírodní hodnoty, které jsou dány především rozmanitostí ploch využívání území, krajinnými formacemi a vodními plochami. Jejich ochrana je řešena vymezením ploch krajinné zeleně, pro které jsou určena podmínky využití (čl. 6.1.13.).

V řešeném území se dále vyskytují hodnoty kulturní, urbanistické a architektonické, které jsou dány kulturním dědictvím. Ty jsou unikátně propojeny s přírodním bohatstvím Pálavy a Lednicko-valtického areálu.

Řešené území svou západní částí náleží do CHKO Pálava. Východní část řešeného území náleží do krajinné památkové zóny Lednicko-valtický areál. Území obce je součástí biosférické rezervace UNESCO – Dolní Morava.

Celé řešené území je nutno považovat za území zásadního významu pro charakter sídla a krajiny, za území s nejkvalitnějším urbanistickým, architektonickým a přírodním charakterem prostředí, vyžadujícím maximální ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

Pro toto území jsou stanoveny podmínky ochrany:

- a) Veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního charakteru prostředí. Tato území považovat za urbanisticky exponované polohy.
- b) *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.
- c) V tomto území je účelné případný záměr, který by mohl změnit nebo ovlivnit vnímání a charakter prostoru prověřit studií, případně posudkem zohledňujícím jeho vliv na prostředí, popř. krajinný ráz. Účelnost zpracování posoudí a jeho rozsah stanoví stavební úřad popř. příslušný orgán ochrany přírody.
- d) *V nezastavěném území* je nutno respektovat a podporovat rozmanitost ploch využívání území, krajinné formace a prostorovou diverzitu.
- e) V nezastavěném území a v plochách rekreace - R neumísťovat stavby plnící funkci stavby (mobilní domy, karavany) z důvodu ochrany CHKO a LVA.

Území s negativním dopadem na charakter sídla a krajiny – stávající plochy zemědělské výroby. Jedná se především o areály zemědělské výroby. Veškeré činnosti, děje a zařízení musí přispívat k vytváření nového výrazu areálu výroby a skladování.

- činnosti, děje a zařízení v tomto území budou přispívat k vytváření identity prostoru při respektování prostorových vazeb s okolní zástavbou a budou vytvářet u nové výstavby soudobý výraz a přispívat k vytvoření nové identity prostoru; při vytváření nových nebo úpravě stávajících veřejných prostor je nutno v maximální míře respektovat morfologii terénu. Nezbytné je jejich ozelenění.

Dále jsou stanoveny podmínky ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot pro celé řešené území:

- zástavba navrhovaná na vnějším okraji zastavěného území musí být situována vždy tak, aby do volného území byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku; v případě, že to není možné, je nutno řešit přechod zástavby do krajiny ozeleněním
- nová zástavba bude respektovat výškové zónování stávající zástavby z důvodů ochrany obrazu obce
- není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů mimo uliční čáru bez přímého přístupu z veřejného prostranství
- všechny navržené stavební plochy, ve kterých bude řešena nová uliční síť, musí být vybaveny zelení, rozsah bude upřesněn podrobnější dokumentací
- respektovat a chránit drobné sakrální a lidové objekty v obci a krajině, včetně jejich okolí
- respektovat stávající liniovou a solitérní zeleň v krajině, doplnit ji o navržené (neexistující) interakční prvky
- chránit význačné stávající solitérní stromy a stromořadí v krajině (v případě nezbytných zásahů nahradit ve vhodnějším místě)
- posilovat podíl rozptýlené zeleně a trvalých travních porostů v zemědělské krajině, realizovat zalučnění v plochách orné půdy podél toků a v plochách pro navržený ÚSES
- udržovat a zlepšovat estetickou hodnotu krajiny výsadbami alejí podél komunikací a cest
- celé řešené území je hodnoceno jako území s archeologického zájmu s možnými archeologickými nálezy, při jakýchkoliv zásazích do terénu je nutno zajistit archeologický průzkum

OCHRANA KRAJINNÉHO RÁZU

- zachovat a doplnit stávající podíl zalučnění KPÚ
- zachovat a rozvíjet zastoupení a podíl dřevin podél cest, mezi apod.
- podporovat dosadbu dřevin podél cest - vhodné dřeviny jsou klen, lípa, jasan, dub, jírovec, ovocné dřeviny
- podporovat zvyšování podílu ovocných dřevin v záhumencích
- při stavební činnosti ve stávajících a rozvojových plochách zachovat výškovou hladinu staveb maximálně 2 nadzemní podlaží + podkrovi, není-li dále stanoveno jinak

Další hodnotou území jsou zdravé životní podmínky a zdravé životní prostředí. Pro ochranu těchto hodnot jsou stanoveny tyto podmínky:

- chov hospodářských zvířat v zemědělských areálech je možný pouze v takové koncentraci, aby nedošlo k obtěžování obyvatel a návštěvníků obce vyššími koncentracemi emisí páchnoucích látek, rozhodující je vzdálenost k nejbližší chráněné ploše; páchnoucí látky z chovu hospodářských zvířat nesmí být ve vystupující vzdušné obsaženy v koncentraci obtěžujících obyvatelstvo
- není přípustné umístění nových zdrojů hluku

2.2 OCHRANA ZDRAVÝCH ŽIVOTNÍCH PODMÍNEK A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

- respektovat navržené pásmo ochrany prostředí kolem ČOV
- pro rozvoj kvality života regenerovat kvalitu veřejných prostranství a významných ploch zeleně především v území s předpokladem sociálních kontaktů – zastávky, návsi, ulice
- vytvářet podmínky pro nemotorovou dopravu – cyklisty a pěší provoz, bezpečnou cestu dětí do škol
- vytvářet podmínky pro pohodu bydlení - především ochranu proti nadměrnému hluku a imisím z dopravy
- možnost umístění nových zdrojů hluku (např. výroba, výrobní služby apod.) v blízkosti chráněných objektů a ploch je nutno posoudit na základě hlukové studie a následně projednat s příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví

2.3 OCHRANA PŘÍRODNÍCH ZDROJŮ, ZEMSKÉHO POVRCHU, PODZEMNÍCH A POVRCHOVÝCH VOD

V rámci územního plánu jsou navrženy zásady a opatření na ochranu krajiny. Územní rozsah je vymezen v grafické části – výkrese č. 2 (hlavní výkres – návrh uspořádání území).

- ochrana melioračních zařízení – u meliorovaných ploch, které jsou částečně, nebo celé navrženy k zástavbě (zastavitelné plochy) před zahájením výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch
ÚP důsledně řeší čištění odpadních vod v celém řešeném území
- ochrana přístupu k vodotečím – podél vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v šířce 6 - 8 m od břehové hrany, v němž nebudou přípustné činnosti a stavby (např. oplocení), které by zamezily volnému přístupu k vodoteči
- ochrana zemského povrchu – nutno respektovat území se sesuvy evidovanými Českou geologickou službou – Geofondem; lokality nemají dopad na rozvoj obce
respektovat zásady ochrany území a investic v území s projevy nestability území v severozápadní části obce (lokalita není v evidenci ČGS – Geofondu ČR)

3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

3.1 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Prakticky celé řešené území se nachází v ochranných režimech:

- západní část v CHKO Pálava
- v severní a západní části území Natura 2000
- východní část krajinná památková zóna Lednicko-valtický areál

Koncepce vychází z respektování primárních podmínek ochrany krajiny a krajinného rázu daného statutem těchto území. V sídle je prioritou ochrana obrazu sídla vzniklého historickým vývojem.

Rozvoj sídla o plochy vhodné zejména pro bydlení je navržen v návaznosti na zastavěné území. Jedná se plochy smíšené obytné v návaznosti na zahájenou výstavbu na jihovýchodním okraji obce u řeky Dyje dle záměru z [platného původního](#) ÚPN SÚ (11-SO).

Dále jsou dle požadavků obce rozvíjeny plochy změn smíšených obytných jižním směrem v prostoru sportovního areálu k silnici III/421 19 Sedlec - Bulhary ve dvou lokalitách (12-SO a 13-SO). Jedna z nich využívá pro plochy smíšené výrobní plochu vymezenou v [platném původním](#) ÚPN SÚ.

Pro rekreaci jsou navrženy plochy 1-R, 2-R, 3-R, 4-R, 6-R, 7-R v severní části obce a 25-R v jižní části obce.

~~Pro občanské vybavení je navržena přestavba stávajícího areálu statku v centru obce (brownfields) 14-OK.~~

~~Pro občanské vybavení – volnočasové aktivity, tělovýchovu, sport a dětské hřiště je navržena plocha přestavby Na Čině 8-OS.~~

Pro rozvoj podnikání v obci jsou navrženy plochy změn smíšených výrobních (17-SV, 18-SV a 19-SV - přestavba) v jižní části obce u farmy zemědělské výroby.

Navržené plochy veřejných prostranství zajišťují dopravní obsluhu území a prostor pro umístění technické infrastruktury. Navrženy jsou koridory veřejných prostranství 9-U a 10-U změna využití stávající plochy dopravní infrastruktury na místní komunikaci.

V případě lokality 21-U se jedná o zajištění parametrů pro zajištění příjezdu vozidel rychlé záchranné služby, zasahujících jednotek HZS (včetně těžké techniky).

Pro zlepšení směrových poměrů na příjezdu do obce je navržen koridor trasy silnice III/421 17 Lednice - Milovice – Dolní Věstonice 15-DS.

Navržen je koridor účelové komunikace pro přemostění Zámecké Dyje (16-DU) pro zlepšení prostupnosti krajiny nad rámec zpracovaných KPÚ.

Jednotlivé zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou vymezeny v grafické části ÚP Bulhary (výkres č. 1 Výkres základního členění území, výkres č. 2 Hlavní výkres).

3.2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

3.2.1 ZASTAVITELNÉ PLOCHY

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
R - plochy rekreace			
1	Bulhary sever obce	-	<u>obsluha území</u> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávající účelové komunikace - bez napojení na inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <ul style="list-style-type: none"> - hlavní stavby budou umístovány na první terase od stávající účelové komunikace - drobné stavby, doplňující hlavní stavby budou umístovány tak, aby se pohledově neuplatňovaly v horizontech - respektovat navržený koridor pro vvn <u>výšková regulace zástavby</u> <ul style="list-style-type: none"> - max. 1 NP + podkroví
2	Bulhary sever obce	-	<u>obsluha území</u> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury - napojit na stávající inženýrské sítě

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentaci	další podmínky využití území
			<u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP + podkroví
3	Bulhary sever obce	-	<u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury - napojit na stávající inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP + podkroví
4	Bulhary sever obce	-	<u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících veřejných prostranství - napojit na stávající inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - objekty budou umístovány při přístupové cestě <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP + podkrovím
5	lokality byla vypuštěna v průběhu projednání návrhu řešení		
6	Bulhary Na Čině	-	<u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících ploch individuální rekreace - napojit na stávající inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky obecných zásad ochrany platných pro území odstupňované ochrany CHKO - pozemky nebudou zastavovány
7	Bulhary Na Čině	-	<u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících ploch individuální rekreace - napojit na stávající inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky obecných zásad ochrany platných pro území odstupňované ochrany CHKO - pozemky nebudou zastavovány
25	Bulhary u Dyje	-	<u>obsluha území</u> - dopravní ze stávající účelové komunikace po hrázi Dyje - napojit na stávající inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky navrženého pásma ochrany prostředí kolem ČOV <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP + podkroví
U - plochy veřejných prostranství			
9	Bulhary jih obce	-	veřejné prostranství pro obsluhu lokalit smíšených obytných č. 12 a 13 <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávající silnice III/421 19 Sedlec - Bulhary a silnice III/421 17 Lednice - Milovice – Dolní Věstonice - bez napojení na inženýrské sítě
10	Bulhary	-	veřejné prostranství pro obsluhu ploch smíšených výrobních v lokalitě Za střediskem <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávající silnice III/421 19 Sedlec - Bulhary - bez napojení na inženýrské sítě
SO - plochy smíšené obytné			
11	Bulhary u Dyje	-	<u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících veřejných prostranství - napojit na stávající inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP + podkroví

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
12	Bulhary u hřiště	-	<u>obsluha území</u> - dopravní z navržených veřejných prostranství - napojit na stávající inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP + podkroví
13	Bulhary u Sedlecké silnice	-	<u>obsluha území</u> - dopravní z navržených veřejných prostranství - napojit na stávající inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP + podkroví
DS - plochy dopravní infrastruktury			
15	Bulhary sever obce	-	plocha pro úpravu trasy silnice III/421 17 Lednice - Milovice – Dolní Věstonice při vstupu do obce <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávající silnice III/421 17 Lednice - Milovice – Dolní Věstonice - bez napojení na inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat navržený koridor pro vvn
16	Bulhary východ řešeného území	-	přemostění Lednického náhonu <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících účelových komunikací - bez napojení na inženýrské sítě
SV - plochy smíšené výrobní			
17	Bulhary	-	plocha pro výrobní služby a řemesla u Sedlecké silnice <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury - napojit na stávající inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP, v případě halových objektů výška římsy max. 5 m
18	Bulhary	-	plocha pro výrobní služby a řemesla Za střediskem <u>obsluha území</u> - dopravní z navrženého koridoru veřejného prostranství 10-U - napojit na stávající inženýrské sítě - je navržen koridor pro přeložku nadzemního vedení vn <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP, v případě halových objektů výška římsy max. 5 m

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
SO - plochy smíšené obytné			
1.11	Bulhary cihelna	-	<u>plochy lesní L na plochy smíšené obytné SO v areálu jižně od obce</u> <u>obsluha území</u> — dopravní stávajícím způsobem — napojení na inženýrské sítě je navrženo lokálně <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> — respektovat podmínky pásma 50 m od okraje lesa <u>výšková regulace zástavby</u> — max. 1 NP + podkroví
1.18	Bulhary u Dyje	-	<u>obsluha území</u> - dopravní ze stávající účelové komunikace po hrázi Dyje - napojit na stávající inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u>

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
			<ul style="list-style-type: none"> - <u>respektovat podmínky ochrany CHKO Pálava a LVA</u> - <u>respektovat podmínky navrženého pásma ochrany prostředí kolem ČOV</u> - <u>výšková regulace zástavby</u> - <u>max. 1 NP + podkroví</u>
SV - plochy smíšené výrobní			
<u>1.16</u>	<u>Bulhary</u>	-	<p><u>plocha pro (rodinné vinařství s bytem majitele)</u> <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>dopravní z navrženého koridoru veřejného prostranství 1.17</u> - <u>napojit na stávající inženýrské sítě</u> <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>respektovat podmínky ochrany CHKO Pálava a LVA</u> <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>max. 2 NP</u>
U - plochy veřejných prostranství			
<u>1.17</u>	<u>Bulhary</u>	-	<p><u>prodloužení koridoru veřejného prostranství u plochy 1.16</u> <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>dopravní ze stávajících ploch veřejných prostranství</u> - <u>bez napojení na inženýrské sítě</u> <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>respektovat podmínky ochrany CHKO Pálava a LVA</u> <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>bez zástavby</u>

Územní rozsah je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese č. 2 Hlavní výkres.

3.2.2 PLOCHY PŘESTAVBY

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
O - plochy občanského vybavení			
8	Bulhary Na Číně	-	<p><u>plocha pro volnočasové aktivity, tělovýchovu, sport a dětské hřiště</u> <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>dopravní ze stávajících účelových komunikací</u> - <u>napojit na stávající inženýrské sítě</u> <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>provozní objekty max. 1 NP</u> <p><u>plocha přestavby 8-OS se Změnou č. 1 vypouští</u></p>
14	Bulhary Statek v obci	-	<p><u>plocha pro přestavbu brownfields</u> <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>dopravní ze silnice III/421 17 Lednice - Milovice - Dolní Věstonice</u> - <u>napojit na stávající inženýrské sítě</u> <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>max. 2 NP + podkroví</u> <p><u>plocha přestavby 14-OK se Změnou č. 1 vypouští</u></p>
U - plochy veřejných prostranství			
20	Bulhary jih obce	-	<p><u>veřejné prostranství pro obsluhu lokality smíšené výrobní 19-SV</u> <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>dopravní ze stávajícího veřejného prostranství</u>
21	Bulhary	-	<p><u>rozšíření stávajícího veřejného prostranství</u> <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>dopravní ze stávajícího veřejného prostranství</u> - <u>bez napojení na inženýrské sítě</u>
24	Bulhary střed obce	-	<p><u>změna stávajících ploch dopravní infrastruktury na veřejné prostranství</u> <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury a veřejných</u>

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
			prostranství - bez napojení na inženýrské sítě
SV - plochy smíšené výrobní			
19	Bulhary	-	přestavba části farmy na plochu pro výrobní služby a řemesla <u>obsluha území</u> - dopravní z navrženého koridoru veřejného prostranství 20-U - napojit na stávající inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP, v případě halových objektů výška římsy max. 5 m

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
SO - plochy smíšené obytné			
<u>1.1</u>	<u>Bulhary</u>	-	<u>plochy přestavby smíšených výrobních ploch SV na plochy smíšené obytné SO (penzion Vajbar)</u> <u>obsluha území</u> - <u>dopravní ze stávajících ploch veřejných prostranství</u> - <u>napojení na inženýrské sítě je navrženo ze stávajících sítí</u> <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - <u>respektovat podmínky záplavového území včetně aktivní zóny</u> - <u>respektovat podmínky území zvláštní povodně</u> - <u>respektovat podmínky pásma 50 m od okraje lesa</u> - <u>respektovat podmínky ochrany CHKO Pálava</u> - <u>respektovat podmínky lokality NATURA 2000</u> - <u>hranici zastavitelného území ztotožnit s hranicí IV. zóny odstupňované ochrany přírody</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - <u>max. 2NP + podkroví</u>
<u>1.2</u>	<u>Bulhary</u>	-	<u>plochy přestavby ploch veřejných prostranství U na plochy smíšené obytné SO</u> <u>obsluha území</u> - <u>dopravní ze stávajících ploch veřejných prostranství</u> - <u>napojení na inženýrské sítě je navrženo ze stávajících sítí</u> <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - <u>respektovat minimální šířku koridoru veřejného prostranství k obeluze zástavby rodinných domů</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - <u>max. 2 NP + podkroví</u>
<u>1.3</u>	<u>Bulhary</u>	-	<u>plochy přestavby ploch smíšených výrobních SV na plochy smíšené obytné SO</u> <u>obsluha území</u> - <u>dopravní ze stávajících ploch veřejných prostranství</u> - <u>napojení na inženýrské sítě je navrženo ze stávajících sítí</u> <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - <u>respektovat podmínky ochrany CHKO Pálava</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - <u>respektovat stávající stav</u>
<u>1.6</u>	<u>Bulhary</u>	-	<u>plochy přestavby částí ploch tělovýchovy a sportu OS na plochy smíšené obytné SO</u> <u>obsluha území</u> - <u>dopravní ze stávajících ploch smíšených obytných</u> - <u>napojení na inženýrské sítě je navrženo přípojkami ze stávajících sítí</u> <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - <u>respektovat podmínky CHKO Pálava</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - <u>max. 1 NP + podkroví</u>

<u>I.Č.</u>	<u>katastrální území</u>	<u>požadavek na prověření podrobnější dokumentací</u>	<u>další podmínky využití území</u>
<u>1.8</u>	<u>Bulhary</u>	<u>-</u>	<u>plochy přestavby ploch veřejného občanského vybavení OV na plochy smíšené obytné SO</u> <u>obsluha území</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>dopravní stávajícím způsobem ze silnice III. třídy</u> - <u>napojení na inženýrské sítě je navrženo ze stávajících sítí</u> <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>respektovat podmínky ochrany CHKO Pálava</u> <u>výšková regulace zástavby</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>max. 1 NP + podkroví</u>
<u>1.9</u>	<u>Bulhary</u>	<u>-</u>	<u>plochy přestavby ploch veřejného občanského vybavení OV na plochy smíšené obytné SO</u> <u>obsluha území</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>dopravní ze stávajících ploch veřejných prostranství</u> - <u>napojení na inženýrské sítě je navrženo ze stávajících sítí</u> <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>respektovat podmínky ochrany CHKO Pálava</u> <u>výšková regulace zástavby</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>max. 1 NP + podkroví</u>
<u>SV - plochy smíšené výrobní</u>			
<u>1.4</u>	<u>Bulhary</u>	<u>-</u>	<u>plochy přestavby ploch výroby a skladování V na plochy smíšené výrobní SV</u> <u>obsluha území</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>dopravní stávajícím způsobem ze silnice III. třídy</u> - <u>napojení na inženýrské sítě je navrženo ze stávajících sítí</u> <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>zachovat stávající procento zastavění plochy</u> <u>výšková regulace zástavby</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>max. 2 NP + podkroví, v případě hal výška římsy max. 5 m</u>
<u>1.5</u>	<u>Bulhary</u>	<u>-</u>	<u>plochy přestavby ploch výroby a skladování V na plochy smíšené výrobní SV</u> <u>obsluha území</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>dopravní stávajícím způsobem ze silnice III. třídy</u> - <u>napojení na inženýrské sítě je navrženo ze stávajících sítí</u> <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>respektovat podmínky CHKO Pálava</u> <u>výšková regulace zástavby</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>max. 1 NP + podkroví</u>
<u>1.13</u>	<u>Bulhary</u>	<u>-</u>	<u>plochy přestavby ploch smíšených obytných SO na plochy smíšené výrobní SV</u> <u>obsluha území</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>dopravní stávajícím způsobem</u> - <u>napojení na inženýrské sítě je navrženo ze stávajících sítí</u> <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>respektovat podmínky CHKO Pálava</u> <u>výšková regulace zástavby</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>zachovat stávající stav</u>

3.2.3 VYMEZENÍ DALŠÍCH ZMĚN

1.14 úprava podmínek pro využití ploch pro plochy smíšené výrobní

1.15 vypuštění koridoru pro ZVN 400 kV Sokolnice – hranice ČR/Rakousko (Bisamberg)

DÁLE JSOU VYMEZENY ZMĚNY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZÚR JMK:

Vypouští se koridor VR1 koridor pro hráze Lednického poldru.

POP04 opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka

POP06 Poldr Přítluky

Změna č. 1 ÚP dále upřesňuje vymezení nadregionálního a regionálního ÚSES a doplňuje ho na místní úrovni ÚSES zahrnující vložení lokálních biocenter do biokoridorů vyšší hierarchické úrovně k posílení jejich migrační funkce; sladěna je identifikace se ZÚZ JMK.

3.3 VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

V centru obce je sídelní zeleň součástí ploch veřejných prostranství, především návsi a prostoru u hřbitova. Obec obklopuje kvalitní přírodní prostředí, které proniká do zastavěného území obce. Vzhledem k tomu nejsou navrženy rozvojové plochy pro sídelní zeleň.

4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

4.1 KONCEPCE DOPRAVY

Dopravní napojení sídla je v daných podmínkách dostačující.

Koncepce dopravy respektuje stávající plochy dopravní infrastruktury, místní a účelové a komunikace, zajišťující prostupnost krajiny a vstupy na pozemky.

Obcí 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.

Navržen je koridor pro úpravu kolizního bodu silnice III/ 421 17 při příjezdu do obce od Milovic.

Územní plán řeší napojení návrhových zastavitelných ploch koridory veřejných prostranství pro umístění veřejné infrastruktury včetně dopravní.

Odstavování a parkování vozidel u nové zástavby musí být řešeno výstavbou garáží či odstavných stání v rámci vlastních objektů či pozemků.

V územním plánu jsou respektovány koridory účelových komunikací, polních cest v zemědělské krajině dle zpracovaných komplexních pozemkových úprav. Jejich doplnění je přípustné v rámci ploch zemědělských.

Koncepce dopravy je vyznačena v grafické části dokumentace ve výkrese č. 3 Koncepce dopravní a technické infrastruktury a ve výkrese č. 2 Hlavní výkres.

4.2 KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Plochy a koridory a návrh koncepce technické infrastruktury jsou vyznačeny v grafické části dokumentace ve výkrese č. 3 Koncepce dopravní a technické infrastruktury a ve výkrese č. 2 Hlavní výkres

- respektovat navržené koridory pro technickou infrastrukturu, zásady a podmínky využívání koridorů
- inženýrské sítě v zastavěném území a zastavitelných plochách budou řešeny převážně v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury; další průběh sítí v rozvojových plochách bude řešen následnou dokumentací
- dešťové vody v maximální míře uvádět do vsaku

4.2.1 KORIDORY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

ZÁSADY PRO VYUŽITÍ ÚZEMÍ KORIDORŮ

- Koridory jsou vymezeny jako ochrana území pro realizaci záměrů výstavby technické infrastruktury. Tato území je nutno chránit z důvodu zajištění prostoru pro umístění těchto staveb v navazujících řízeních (včetně prostoru pro OP plynoucích z příslušných právních předpisů) a popřípadě také následný přístup k nim.

- Působnost koridoru pro technickou infrastrukturu končí realizací stavby. Pokud nebude změnou územního plánu navrženo jiné využití území, zůstává stávající, případně navrhované využití území.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ ÚZEMÍ KORIDORŮ

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení technické infrastruktury, včetně dílčích úprav a napojení na stávající zařízení
- plochy pro ochrannou a izolační zeleň, ÚSES
- nutné asanační úpravy

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- budování inženýrských sítí, propojení pěších a cyklistických tras, účelových komunikací před realizací záměru za podmínky kolmého, příp. nejkratšího možného křížení s navrženou plochou

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- v těchto plochách není dovoleno takové využití, které by znemožnilo realizaci navrženého záměru
- není dovoleno povolovat žádné stavby ani dočasné vyjma navrhovaných staveb technické infrastruktury (a staveb přímo souvisejících), pro které je toto území chráněno

V RÁMCI ÚP JSOU VYMEZENY TYTO KORIDORY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU:

WT1 — koridor pro nadzemní vedení vvn 400 kV Sokolnice — hranice ČR/Rakousko

TK1 koridor pro přeložku nadzemního vedení vn

V rámci ÚP je vymezen koridor pro veřejně prospěšné opatření:

VR1 — koridor pro hráze Lednického poldru

4.2.2 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

4.2.2.1 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Koncepce zásobování vodou Bulhar je v řešeném území stabilizována. Stávající systém zásobování pitnou vodou odebírá pitnou vodu ze skupinového vodovodu Mikulov.

- rozvody v zastavěném a zastavitelném území budou řešeny v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu
- v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu budou stávající vodovodní řady v maximální možné míře zaokrouhovány

4.2.2.2 ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Koncepce odkanalizování včetně likvidace odpadních vod je vyhovující.

- zastavitelné plochy řešit jednotnou kanalizací
- u zastavitelných ploch uvádět v maximální míře dešťové vody do vsaku
- kanalizační sběrače v zastavěném a zastavitelném území budou řešeny v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu
- [odkanalizování dílčí změny 1.11 bude řešeno lokálně](#)

4.2.2.3 VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

VODNÍ TOKY

KONCEPCE ROZVOJE

Nejsou navrhovány úpravy vodních toků, předpokládá se pouze běžná údržba.

VODNÍ NÁDRŽE, RYBNÍKY

Území je z hlediska vodních ploch stabilizováno.

4.2.3 ENERGETIKA

4.2.3.1 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Koncepce zásobování el. energií je v řešeném území stabilizována. Stávající systém zásobování el. energií bude zachován. Bulhary budou i nadále zásobovány ze stávající rozvodny.

KONCEPCE ROZVOJE

- ~~je navržen koridor pro nadzemní vedení vvn 400 kV Sokolnice – hranice ČR/Rakousko (dle ZÚR Jihomoravského kraje)~~
- pro zajištění výhledových potřeb dodávky bude využito výkonu stávajících trafostanic; v případě nutnosti je možno stávající trafostanice vyměnit za výkonnější
- je navržena přeložka nadzemního vedení vn pro „vyčištění“ plochy 18 - SV
- síť nízkého napětí bude rozšířena a zahuštěna novými vývody v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu

4.2.3.2 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Koncepce zásobování plynem Bulhar je v řešeném území stabilizována. Stávající systém zásobování plynem bude zachován. Bulhary budou i nadále zásobovány plynem ze stávající VTL regulační stanice.

KONCEPCE ROZVOJE

- STL plynovody v zastavěném a zastavitelném území budou řešeny v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu

4.2.3.3 ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Koncepce zásobování teplem je v řešeném území stabilizována. Stávající systém zásobování teplem bude i nadále v převážné míře využívat zemní plyn.

KONCEPCE ROZVOJE

- lokálně lze využívat alternativních zdrojů

4.2.4 TELEKOMUNIKACE, RADIOKOMUNIKACE

4.2.4.1 POŠTA A TELEKOMUNIKACE

KONCEPCE ROZVOJE

- území je stabilizováno, nejsou nároky na nové plochy
- telekomunikace jsou stabilizované

4.2.4.2 RADIOKOMUNIKACE

KONCEPCE ROZVOJE

- radiokomunikace jsou stabilizované
- v případě rozvoje mobilních operátorů navrhnout společný objekt

4.3 KONCEPCE ROZVOJE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Občanské vybavení v obci je stabilizováno, jsou respektovány stávající plochy.

~~V ÚP Bulhary jsou navrženy plochy změn pro občanské vybavení volnočasové aktivity, tělovýchovu, sport a dětské hřiště Na Čině (8-OS).~~

~~Plocha přestavby stávajícího devastovaného statku (brownfields) v centru obce (14-OK); vzhledem ke stabilizované situaci občanského vybavení v obci je předpokládáno využití změny pro rozvoj cestovního ruchu.~~

Změna č. 1.6 mění plochy pro tělovýchovu a sport OS na plochy smíšené obytné SO.

Změna č. 1.7 mění návrhové plochy pro tělovýchovu a sport OS na stabilizovanou plochu veřejných prostranství U.

Změna č. 1.8 mění plochy pro veřejné občanské vybavení OV na plochy smíšené obytné SO.
Změna č. 1.9 mění plochy pro veřejné občanské vybavení OV na plochy smíšené obytné SO.
Změna č. 1.12 mění návrhové plochy pro komerční vybavení OK na stabilizovanou plochu smíšenou výrobní SV.

Zařízení občanského vybavení je možno rozvíjet v rámci ploch smíšených obytných.

Plochy občanského vybavení jsou vyznačeny v grafické části dokumentace ve výkrese č. 2 Hlavní výkres.

4.4 KONCEPCE ROZVOJE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

ÚP Bulhary vymezuje plochy veřejných prostranství sloužící obecnému užívání, a to jak stávající tak i navržené. Jedná se o plochy k umístění zejména místní komunikace a inženýrských sítí k obsluze nové zástavby (9-U, 10-U, 20-U), plochy pro rozšíření parametrů stávajícího veřejného prostranství (21-U) a změnu stávajících ploch dopravní infrastruktury na veřejné prostranství (24-U).

Změna č. 1.2 mění návrhové plochy veřejných prostranství U na plochy smíšené obytné SO.

Změna č. 1.7 mění návrhové plochy pro tělovýchovu a sport OS na stabilizovanou plochu veřejných prostranství U.

Změna č. 1.17 doplňuje plochy plochy veřejných prostranství U k obsluze plochy 1.16.

Koncepce rozvoje veřejných prostranství je vyznačena v grafické části dokumentace ve výkresech č. 2 - Hlavní výkres.

5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

Historická a z přírodního hlediska velice hodnotná krajina je chápána jako stabilizovaná. Pro její doplnění v části intenzivně zemědělsky využívané jsou navrženy a rozvojové plochy pro založení prvků ÚSES, protierozní opatření a účelové komunikace dle schválených komplexních pozemkových úprav.

V rámci opatření ke snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami je navržen koridor pro hráze Lednického poldru.

Pro stabilizaci krajinných formací je navržena plocha biocentra LBC3 (23-E).

PODMÍNKY PRO ZMĚNY VE VYUŽITÍ PLOCH V KRAJINĚ

- změny využití ploch jsou přípustné v rámci vymezení ploch využití území a navržených podmínek využití
- pro udržení a posílení ekologické stability území je vyznačen územní systém ekologické stability (ÚSES)

5.1 VYMEZENÍ PLOCH V KRAJINĚ

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
E - plochy přírodní			
23	Bulhary	-	biocentrum LBC3 <u>obsluha území</u> dopravní ze stávajících účelových komunikací <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> respektovat podmínky polyfunkčního využití, při výsadbě použít autochtonních druhů odpovídajících stanovištním podmínkám
SM - plochy smíšené nezastavěného území			
22	Bulhary	-	zatravnění, průleh, plocha pro odvádění extravilánových vod <u>obsluha území</u>

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
			dopravní ze stávající silnice III/421 17

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
K - plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň			
<u>1.10</u>	<u>Bulhary</u>	-	<p><u>plochy změny využití ploch smíšených výrobních SV na plochy smíšené nezastavěného území – krajinnou zeleň K, revitalizace těžební jámy obsluha území</u></p> <p><u>dopravní stávajícím způsobem z účelové komunikace bez napojení na inženýrské sítě</u></p> <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu respektovat podmínky ochrany CHKO Pálava, k výsadbě použít autochtonních druhů</u></p> <p><u>výšková regulace zástavby bez zástavby</u></p>

Územní rozsah je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese č. 2 Hlavní výkres.

5.1.1 PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (N)

V řešeném území jsou respektovány veškeré stávající vodní plochy, toky, svodnice i vodohospodářská opatření.

V rámci opatření ke snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami je navržen koridor pro hráze Lednického poldru na řece Dyji (dle VÚC Břeclavska). jsou navrženy hranice ploch pro realizaci záměrů – POP04 Opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka a POT06 Poldr Přítluky.

5.1.2 PLOCHY PŘÍRODNÍ (E)

Řešené území je stabilizováno. Územní systém je vymezen na místní úrovni zpracovanými a odsouhlasenými komplexními pozemkovými úpravami.

Jako veřejně prospěšné opatření je navržena plocha přírodní pro založení biocentra LBC3 (23-E) v jižní části řešeného území.

5.1.3 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (P)

Rozsah ploch je dlouhodobě stabilizován.

Územní plán navrhuje rozvoj zastavitelných ploch na úkor ploch zemědělských v lokalitě 25-R pro rekreaci, 11-SO, 12-SO, 13-SO pro plochy smíšené obytné, pro veřejná prostranství č. 10-U, dále pro plochy smíšené výrobní v lokalitách č. 17-SV a 18-SV.

5.1.4 PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - KRAJINNÁ ZELEŇ (K)

Plochy extenzivně využívané již částečně zarostly náletovou vegetací, případně byly v nedávné minulosti hospodářsky obhospodařované, v současné době vykazují stav druhově pestrých remízů a dřevin rostoucích mimo les.

Územní plán navrhuje na úkor ploch krajinné zeleně plochy rekreace č. 2-R, 3-R, 6-R a 7-R.

5.1.5. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZEMĚDĚLSKÉ (SM)

Plochy využívané převážně k zemědělským účelům, přispívající ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území.

Ve volné krajině jsou navrženy na úkor ploch smíšených nezastavěného území - zemědělských plochy rekreace č. 1-R a 4-R.

Územní rozsah ploch je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese č. 2 Hlavní výkres.

5.2 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní systém ekologické stability je vyznačen v grafické části dokumentace ve výkrese č. 2 Hlavní výkres.

KONCEPCE ROZVOJE

Lokální územní systém ekologické stability zahrnuje biocentra a větve biokoridorů reprezentujících základní typy ekosystémů v krajině. Navazuje na místní systém ekologické stability vymezený v katastrech okolních obcí. Vymezen byl v komplexních pozemkových úpravách. Nadregionální a regionální skladebné části ÚSES respektují nadřazenou dokumentaci.

Nadregionální a regionální územní systém ekologické stability je zastoupen:

NRBC 106 Milovický les – zahrnuje území kompaktních lesních porostů na západní hranici katastru.

RBC 7 Křivé jezero – Pastvisko – regionální biocentrum vymezené v nivě Dyje. Zahrnuje území s kumulací přírodních hodnot podmáčených až mokřých stanovišť nivního a lužního charakteru. Existující funkční biocentrum

K 161 V – nadregionální biokoridor podél Zámecké Dyje.

Nadregionální biokoridory K 158T a K 161N, po prověření v detailu se v řešeném území nenachází.

Lokální (místní) územní systém ekologické stability je zastoupen:

LBK 1 – funkční existující biokoridor místního významu na východní hranici katastru obce

LBK 2 - funkční existující biokoridor místního významu v jihovýchodní až jižní části katastru obce

LBC 3 – lokální (místní) biocentrum vymezené v jihovýchodní části katastru obce

5.3 PROSTUPNOST KRAJINY

Prostupnost krajiny je řešena v souladu vymezením ploch dopravní infrastruktury – účelových komunikací, které tvoří základní kostru zajišťující prostupnost krajiny a přístup na pozemky ZPF a PUPFL. Návrh ÚP Bulhary zahrnuje řešení, navržené generelem KPÚ.

Doplněny jsou přemostěním toku Zámecké Dyje (16-DU) ve východní části řešeného území.

5.4 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Řešeny jsou organizací ploch, návrhem komunikací, zatravněním apod. v souladu s KPÚ.

5.5 OCHRANA PŘED POVODNĚMI

V řešeném území je stanoveno záplavové území.

V řešeném území nejsou problémy s extravilánovými vodami.

KONCEPCE ROZVOJE

- dešťové vody budou odváděny stávajícím systémem dešťové kanalizace
- pro minimalizaci extravilánových vod je nutno provést změnu organizace povodí - navrhnout organizační (osevní postupy, velikost a tvar pozemků), agrotechnická (vrstevnicová orba) a stavebně-technická (průlehy, zelené pásy) opatření; návrh ÚP Bulhary zahrnuje řešení, navržené generelem KPÚ.
- je navržen koridor pro umístění hráze Lednického poldru Přítluky – dle AZÚR JMK

PODMÍNKY PRO OCHRANU PROTI ZÁPLAVÁM A PŘÍVALOVÝM VODÁM

- správci vodních toků mohou 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
- nesmí docházet ke zmenšování průtočného profilu

ZÚR JMK vymezují v řešeném území přírodě blízká protipovodňová opatření POP04 Opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka a plochu technických protipovodňových opatření POT06 Poldr Přítluky.

5.6 REKREACE

Koncepce rozvoje rekreace je založena na využití rekreačního potenciálu řešeného území, nacházejícího se na rozhraní CHKO Pálava a památkové zóny Lednicko-valtického areálu.

Vzhledem k atraktivitě území, možnostem rekreačního vyžití formou turistiky, cykloturistiky a koupání v okolní přírodě (Novomlýnské nádrže), případně v Lednicko-valtickém areálu a Pavlovských vrších, k vinařské tradici obce a podmínkám pro sportovní rybolov je část ploch využívána k individuální rekreaci a to i v plochách smíšeného bydlení.

Pro pohybovou rekreaci – pěší turistiku a cykloturistiku bude využita stávající síť účelových komunikací a cest.

Pro krátkodobou rekreaci obyvatel slouží plochy areálu sportu a rekreace, plochy veřejných prostranství a přírodní zázemí obce.

Smíšeným využitím ploch (plochy smíšené obytné) je umožněno podnikání v oblasti turistického ruchu – plochy umožňují situování zařízení pro stravování, ubytování, agroturistiku apod.

Pro rozvoj rekreace jsou navrženy plochy v severní a jižní části obce, převážně v zastavěném území a ve vazbě na ně.

5.7 DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

V řešeném území není evidován dobývací prostor, nejsou zde z hlediska ochrany výhradních ložisek nerostů vyhodnocena výhradní ložiska nerostů, nebo jejich prognózní zdroje a nejsou stanovena chráněná ložisková území.

V řešeném území jsou evidovány dvě lokality sesuvných území. Lokality nemají dopad na rozvoj obce, jeho rozvojové lokality.

6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ PODMÍNEK, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

6.1 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají bezezbytku a jednoznačně celé řešené území. Z hlediska časového horizontu jsou plochy rozlišeny na plochy stabilizované (stav) a plochy změn (návrh). Územní rezervy nejsou v ÚP Bulhary vymezeny.

Územní rozsah ploch s rozdílným způsobem využití je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese č. 2 Hlavní výkres.

V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ JSOU VYMEZENY TYTO PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

plochy bydlení - B
plochy rekreace - R
plochy občanského vybavení - O
 veřejné vybavení - OV*
 tělovýchova a sport - OS*
 komerční vybavení - OK*
 veřejné pohřebiště - OH*
plochy veřejných prostranství – U
plochy smíšené obytné – SO
plochy dopravní infrastruktury - D
 silniční doprava – DS*
 účelové komunikace – DU*
plochy technické infrastruktury - T
plochy smíšené výrobní - SV
plochy výroby a skladování – V
plochy vodní a vodohospodářské – N
 vodní plochy a toky - N*
 plochy vodohospodářské - NH*
plochy přírodní – E
plochy zemědělské – P
plochy lesní - L
plochy smíšené nezastavěného území - krajinná zeleň - K**
plochy smíšené nezastavěného území - SM

POZNÁMKA:

* - plochy jsou podrobněji členěny s ohledem na specifické podmínky a charakter území

** - plocha vymezena nad rámec vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

VYMEZENÍ HRANIC PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Hranice ploch je možno přiměřeně zpřesňovat. Za přiměřené zpřesnění hranice plochy se považuje úprava vycházející z jejich vlastností nepostižitelných v podrobnosti územního plánu (vlastnických hranic, terénních vlastností, tras inženýrských sítí, zpřesnění hranic technickou dokumentací nových tras komunikací a sítí apod.), která podstatně nezmění uspořádání území a vzájemnou proporci ploch.

6.1.1 PLOCHY BYDLENÍ - B

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Bydlení

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- bytové domy, rodinné domy a související dopravní a technická infrastruktura a veřejná prostranství
- sídelní zeleň (např. veřejná, vyhrazená, zahrady, izolační, krajinná)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například rekreační zařízení, nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU:

- výšková regulace zástavby – maximálně 2 NP (nadměrní podlaží)
- index zastavění pozemku - 0,40

6.1.2 PLOCHY REKREACE - R

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy využívané pro činnosti, děje a zařízení sloužící k uspokojování individuálních rekreačních potřeb občanů.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky veřejných prostranství
- další stavby a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací (např. dětská hřiště, rekreační louky)
- zeleň různých forem (např. veřejná, vyhrazená, zahrady, izolační, krajinná)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky související dopravní infrastruktury a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- výšková regulace zástavby:
 - stabilizované plochy – max. 1 NP + podkrovní
 - plochy změn – dle podmínek využití viz. kap 3.2. Vymezení zastavitelných ploch
- index zastavění pozemku - 0,10

6.1.3 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - O

VEŘEJNÉ VYBAVENÍ - OV

TĚLOVÝCHOVA A SPORT - OS

KOMERČNÍ VYBAVENÍ - OK

VEŘEJNÉ POHŘEBIŠTĚ - OH

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy jsou určeny k uskutečňování činností, dějů a zařízení poskytující služby obyvatelstvu, zejména v oblasti veřejné správy, školství, zdravotnictví a sociální péče, pro společenské a kulturní aktivity a k poskytování duchovních služeb obyvatelům, pro tělovýchovu a sport, dále zařízení komerční.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti a děje občanského vybavení
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva
- pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu, sport a volnočasové aktivity, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství
- související dopravní a technická infrastruktura a veřejná prostranství
- ochrana kulturního dědictví

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- bydlení v případě, že se jedná o byt správce nebo majitele zařízení

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- výšková regulace zástavby
 - u stávající zástavby – respektování stávajícího stavu
 - u ploch změn - dle podmínek využití viz. kap. 3.2. Vymezení zastavitelných ploch
- index zastavění pozemku - 0,70

6.1.4 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – U

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy, které jsou přístupné každému bez omezení. Zprostředkovávají bezpečně přístupná veřejná prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- návsi, chodníky, ulice s úpravami reagujícími na intenzivní pohyb pěších, zastávky a zálivy hromadné dopravy
- odstavné a parkovací plochy, cyklistické stezky
- veřejná zeleň, parky
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- zařízení a aktivity, např. altány, veřejná WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, tržiště, dětská hřiště apod., v případě, že svou funkcí a architektonickým výrazem nejsou v rozporu s posílením funkce centra obce a svým charakterem odpovídají významu území

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- výšková regulace zástavby – max. 1 NP

6.1.5 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - SO

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy jsou určeny pro bydlení, dále pro občanské vybavení a podnikatelské aktivity (drobná výroba, služby a řemesla).

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například rekreační zařízení, nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení, které narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- výšková regulace zástavby
 - u stávající zástavby – respektování stávajícího stavu
 - u ploch změn - dle podmínek využití viz. kap 3.2. Vymezení zastavitelných ploch
- index zastavění pozemku - 0,35

6.1.6 PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – D

SILNIČNÍ DOPRAVA DS

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy slouží zpravidla k zajištění dopravní dostupnosti a pro obsluhu řešeného území dopravní infrastrukturou.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- silnice, násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty
- plochy pro pěši a cyklisty, různé formy zeleně, např. izolační zeleň
- odstavná a parkovací stání
- zálivy zastávek hromadné dopravy, odpočívadla, protihluková opatření
- čerpací stanice pohonných hmot včetně doprovodných funkcí

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití

ÚČELOVÉ KOMUNIKACE DU

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy veřejně přístupných komunikací, sloužících pro obsluhu nemovitostí a pozemků v sídle a krajině a umožňující bezpečný průchod krajinou (například průchod cyklistických, pěších tras).

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- účelové komunikace, doprovodná a izolační zeleň, manipulační plochy, cyklistické a pěší trasy, odpočívadla

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území
- činnosti, které narušují přírodní hodnoty území, například rušení mezi
- činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití

6.1.7 PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – T

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy slouží pro umístování zařízení, činnosti a dějů související se zajištěním obsluhy území technickou vybaveností.

Plochy a koridory a návrh koncepce technické infrastruktury jsou vyznačeny v grafické části dokumentace ve výkresech č. 3 Koncepce dopravní a technické infrastruktury a č. 2 Hlavní výkres.

Řešení koncepce technické infrastruktury je popsáno v samostatné kapitole 4.2.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady
- pozemky související dopravní infrastruktury
- ochranná a izolační zeleň

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení, které narušují svým provozováním a technickým zařízením užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území

6.1.8 PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – V

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy slouží pro umístění ploch výroby a skladování, zemědělských areálů.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby a zařízení pro zemědělskou, průmyslovou a lesnickou výrobu a skladování
- související veřejná infrastruktura
- stavby pro řemeslnou a jinou výrobu, služby a skladování
- sběrná místa komunálního odpadu
- izolační zeleň, vyhrazená zeleň

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby a zařízení občanského vybavení pro stravování, ochranu obyvatelstva (např. hasičská zbrojnice) v případě, že provoz stávající výroby nebude negativně ovlivňovat tato zařízení
- stavby pro bydlení v případě, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, majitele provozovny

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- realizace záměrů, které by způsobily změnu imisní situace v širším okolí, vedoucí ke změně nebo zániku předmětů ochrany lokalit zahrnutých do soustavy NATURA 2000 nacházející se na území CHKO Pálava
- činnosti, děje a zařízení, které narušují svým provozováním a technickým zařízením užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- výšková regulace zástavby:
 - stabilizované plochy – respektovat stávající stav
- index zastavění pozemku - 0,60

6.1.9 PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – SV

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy slouží k umístění pozemků staveb výroby a skladování, které svou činností neovlivňují negativně životní prostředí a mohou být situovány v blízkosti obytné zástavby.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky staveb pro řemeslnou a jinou výrobu, služby a skladování
- maloobchodní a obchodní provozy
- pozemky související veřejné infrastruktury
- sběrná místa komunálního odpadu
- ochranná a izolační zeleň
- **vinařství - výroba, prezentace a degustace produktů**

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- výzkumná zařízení v případě, že provoz stávající výroby nebude negativně ovlivňovat tato zařízení
- občanské vybavení a sport (vybavení pro zaměstnance)
- bydlení pro osoby zajišťující dohled nebo majitele provozovny
- ubytování a stravování (penzion)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- realizace záměrů, které by způsobily změnu imisní situace v širším okolí, vedoucí ke změně nebo zániku předmětů ochrany lokalit zahrnutých do soustavy NATURA 2000 nacházející se na území CHKO Pálava
- v případě lokality U Martináska výstavba halových objektů
- činnosti, děje a zařízení, které narušují svým provozováním a technickým zařízením užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- výšková regulace zástavby:
 - stabilizované plochy – max. 1 NP + podkroví
 - plochy změn – dle podmínek využití viz. kap 3.2. Vymezení zastavitelných ploch
- index zastavění pozemku - 0,60

6.1.10 PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – N

VODNÍ PLOCHY A TOKYN

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Zahrnuje plochy vod tekoucích a stojatých s přístupnou vodní hladinou se zvláštním estetickým významem pro utváření krajinného rázu území.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti a zařízení související s vodohospodářskými poměry v území a koloběhem vody v přírodě
- výstavba vodních ploch
- revitalizace toků a protipovodňová opatření

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti a zařízení související s rybářstvím nebo rekreací v případě, že budou minimalizovány negativní dopady do vodního režimu - čistoty vod
- umíst'ovat průzkumná a těžební zařízení (tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy k těmto plochám i přípojky inženýrských sítí k těmto plochám) bude možné za podmínky, že nebude narušen předmět ochrany CHKO a LVA

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení, které nesouvisí s přípustným využitím
- narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu
- nepřípustná je výstavba objektů v těsné blízkosti břehů

PLOCHY VODOHOSPODÁŘSKÉ NH

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Zahrnuje plochy vodohospodářských zařízení a opatření.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti a zařízení související s vodohospodářskými poměry v území a koloběhem vody v přírodě
- výstavba vodohospodářských zařízení (hráze apod.)
- revitalizace toků a protipovodňová opatření

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- umíst'ovat průzkumná a těžební zařízení (tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy k těmto plochám i přípojky inženýrských sítí k těmto plochám) bude možné za podmínky, že nebude narušen předmět ochrany CHKO a LVA

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení, které narušují krajinný ráz

6.1.11 PLOCHY PŘÍRODNÍ – E

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Zahrnuje plochy s účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny. V území se jedná o plochy biocenter.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- změnou využití území nesmí dojít k narušení nebo omezení přírodní funkce současných ploch ÚSES

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení; umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biocentra
- umísťovat průzkumná a těžební zařízení (tzn. zejména pracovní plochy, vrtky/sondy, technologie, přístupy k těmto plochám i přípojky inženýrských sítí k těmto plochám) bude možné za podmínky, že nebude narušen předmět ochrany CHKO a LVA

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- změny využití území, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability ploch
- jakékoli změny využití území, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- realizace vodních ploch, opatření pro zadržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenci krajiny
- rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných

6.1.12 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - P

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy sloužící k zajištění podmínek pro převážně zemědělské využití.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, liniové stavby technické infrastruktury
- účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty, pro jízdu s potahem, na koni a pro jízdu na lyžích a na saních
- opatření pro posilování ekologické rovnováhy území
- opatření pro přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby nezbytně nutné pro myslivost (slaniska, napajedla, zařízení pro příkrmování, pozorování a lov zvěře), ochranu přírody, dostavby a přístavby malého rozsahu stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku (nárůst plochy o max. 20% prvotně zkolaudované plochy)
- umísťovat průzkumná a těžební zařízení (tzn. zejména pracovní plochy, vrtky/sondy, technologie, přístupy k těmto plochám i přípojky inženýrských sítí k těmto plochám) bude možné za podmínky, že nebude narušen předmět ochrany CHKO a LVA
- výstavba menších vodních nádrží, v případě, že jejich využití bude extenzivní
- zalesnění mimo zemědělské půdy v I. až III. třídě ochrany ZPF

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- všechny činnosti a zařízení kromě výše uvedených (např. výstavba objektů rodinné rekreace, dále objektů, které by mohly sloužit k bydlení, rekreaci)

6.1.13 PLOCHY LESNÍ – L

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Slouží k plnění funkcí lesa a činnostem souvisejícím s touto hlavní funkcí.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- hospodaření na PUPFL, nezbytné stavby a zařízení lesního hospodářství
- účelové komunikace, komunikace pro pěší, cyklisty, pro jízdu s potahem a na koni
- činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území, realizace ÚSES, opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- všechny činnosti a zařízení kromě výše uvedených

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- umíst'ovat průzkumná a těžební zařízení (tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy k těmto plochám i přípojky inženýrských sítí k těmto plochám) bude možné za podmínky, že nebude narušen předmět ochrany CHKO a LVA
- pouze nezbytně nutné stavby pro myslivost a ochranu přírody
- pouze nezbytně nutné stavby dopravní a technické infrastruktury
- výstavba malých vodních nádrží

6.1.14 PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - KRAJINNÁ ZELEŇ - K

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy slouží pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot, tvoří je plochy rozptýlené zeleně v krajině, liniová zeleň.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti a zařízení, které souvisí s extenzivní zemědělskou výrobou, se zachováním ekologické rovnováhy území
- realizace ÚSES
- realizace vodních ploch, opatření pro zadržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenci krajiny
- liniové stavby dopravní a technické infrastruktury
- výstavba objektů pro ochranu přírody, myslivost (slaniska, napajedla, zařízení pro přikrmování, pozorování a lov zvěře)

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- umíst'ovat průzkumná a těžební zařízení (tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy k těmto plochám i přípojky inženýrských sítí k těmto plochám) bude možné za podmínky, že nebude narušen předmět ochrany CHKO a LVA
- výstavba vodních nádrží, pokud jejich využití bude extenzivní a nedojde ke změně krajinného rázu

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, zařízení a výstavba zmenšují jejich plochu, nová výstavba, používání zemědělských technologií, které mohou narušit strukturu a charakter ploch.

6.1.15 PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – SM

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy využívané převážně k zemědělským účelům, přispívající ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky zemědělského půdního fondu
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, liniové stavby technické infrastruktury, manipulační plochy
- účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty, pro jízdu s potahem, na koni
- opatření pro zachování ekologické rovnováhy území
- pozemky staveb pro ochranu přírody
- opatření pro přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- nezbytně nutné pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, myslivost (slaniska, napajedla, zařízení pro příkrmování, pozorování a lov zvěře)
- umíst'ovat průzkumná a těžební zařízení (tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy k těmto plochám i přípoiky inženýrských sítí k těmto plochám) bude možné za podmínky, že nebude narušen předmět ochrany CHKO a LVA
- dostavby a přístavby malého rozsahu stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku (nárůst plochy o max. 20% prvotně zkolaudované plochy)
- pro lokalitu Sádka výstavba rekreačních objektů o maximální výměře 25 m²
- výstavba menších vodních nádrží, v případě, že jejich využití bude extenzivní

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- všechny činnosti a zařízení kromě výše uvedených
- činnosti narušující ekologickou rovnováhu území

6.2 NAVRŽENÉ ZÁSADY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

OBEČNÉ PODMÍNKY PRO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

- respektovat charakter, měřítko a urbanistickou skladbu okolní zástavby
- v zastavěném území obce při doplnění a přestavbě lokalit (dostavba území, nástavby, přístavby nebo stavební úpravy objektů) respektovat stabilizované linie a výšky zástavby uličního prostoru (odchyly jsou podmíněny na základě posouzení konkrétní situace), jednotné řešení střech (sedlové, valbové, polovalbové o sklonu 35-45°, orientace hřebene rovnoběžně s ulicí) při úpravě staveb nerespektujících historickou zástavbu zohlednit původní strukturu a návrh přizpůsobit, nepřipustit chaotickou výstavbu rodinných domů za přední uliční frontou při hlubších parcelách
- v území nebudou vytvářeny nové dominanty, ať již hmotností souborů nebo jeho částí

PROSTOROVÉ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ, NAVRŽENÉ V URBANISTICKÉ KONCEPCI PRO VYMEZENÉ PLOCHY

- výšková zonace hladiny zástavby pro bydlení je stanovena na max. 2 nadzemní podlaží + podkroví, u zástavby smíšené obytné na max. 2 nadzemní podlaží + podkroví
- při doplnění proluk a stavebních úpravách ve stabilizovaném území výšku zástavby přizpůsobit okolní zástavbě, nepřipustná je zástavba nevhodná měřítkem (objemy narušující strukturu tradiční zástavby)
- v případě halových objektů pro výrobu a skladování je maximální výška římsy v rozvojové ploše max. 7 m
- v případě halových objektů smíšených výrobních je maximální výška římsy v rozvojové ploše max. 5 m
- nevytvářet negativní dominanty v obrazu obce

7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Územní rozsah veřejně prospěšných staveb a opatření je vymezen ve výkrese č. 4 Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření níže uvedených nevylučuje možnost vymezit další veřejně prospěšné stavby, opatření příp. asanace v navazující územně plánovací dokumentaci.

PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ			
VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY			
VPS	charakteristika VPS	k.ú., parcelní čísla	identifikace - využití plochy
dopravní a technická infrastruktura (komunikace a inženýrské sítě)			
WT1	koridor pro vvn 400 kV Sokolnice - hranice ČR/Rakousko koridor WT1 se změnou č. 1 vypouští	Bulhary	
POT06	poldr Přítluky	Bulhary	

PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ I UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA			
VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY			
VPS	charakteristika VPS	k.ú., parcelní čísla	identifikace - využití plochy
dopravní a technická infrastruktura (komunikace a inženýrské sítě)			
DK1	přemostění Lednického náhonu, VPS pro obec	Bulhary, p.č. 2165, 2332	16-DU
TK1	koridor pro přeložení vedení vn, VPS pro obec	Bulhary, p.č. 1967, 1968, 1969, 1970, 1985, 1986, 1987, 2049, 2050	

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ			
VPO	charakteristika VPO	k.ú., parcelní čísla	identifikace - využití plochy
ke snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami			
VR1	koridor pro hráze Lednického poldru, VPS pro kraj	Bulhary	
POP04	opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka	Bulhary	

8 VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY			
VPS	charakteristika VPS	k.ú., parcelní čísla	identifikace - využití plochy
veřejná prostranství (komunikace a inženýrské sítě)			
VDT1	veřejné prostranství pro obsluhu lokalit smíšených obytných č. 12 a 13, předkupní právo ve prospěch obce Bulhary	Bulhary, p.č. 782, 2073, 2083	9-U
VDT2	veřejné prostranství v lokalitě Za střediskem k obsluze ploch smíšených výrobních, předkupní právo ve prospěch obce Bulhary	Bulhary, p.č. 1985, 2049, 2050, 2061, 2062, 2063	10-U
VDT3	rozšíření stávajícího veřejného prostranství, předkupní právo ve prospěch obce Bulhary	Bulhary, p.č. 4, 6/1, 6/3, 14, 23	21-U

9 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Územní rezervy nebyly vymezeny.

10 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Úplné znění územního plánu Bulhary po změně č.1 má 34 listů textu.

Grafická část úplného znění územního plánu Bulhary po změně č.1 obsahuje 4 výkresy ve složení:

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

11 DEFINICE POJMŮ A POUŽITÉ ZKRATKY

Pro účely změny č. 1 územního plánu Bulhary se užívaným pojmům a zkratkám rozumí takto:

podlažnost, výšková regulace zástavby, výšková hladina zástavby - počet nadzemních podlaží (NP) nad sebou. Počítá se po hlavní římsu. Pokud se počet nadzemních podlaží v různých částech budovy liší, uvažuje se pro účely regulace vždy největší počet nadzemních podlaží dosažený v jednom místě budovy při přilehlé veřejné komunikaci. (Slovník územního rozvoje)

podkroví přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití. (ČSN 73 4301 Obytné budovy, Český normalizační institut, 2004). Výška nadezdívky je stanovena na max. 1,4 m.

občanské vybavení – veřejná infrastruktura (veřejné občanské vybavení) - stavby, zařízení a pozemky sloužící veřejnosti, například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, vědu a výzkum...

drobná a řemeslná výroba, nerušící výroba - rozumí se výroba netovárního charakteru, tj. malého rozsahu co do výměry pozemku, počtu zaměstnanců a objemu přepravy; jedná se o stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území nad míru obvyklou; za řemeslnou výrobu nelze považovat např. klempírny, lakovny, betonárny a provozy, vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území

vinařská výroba, vinařství zemědělské odvětví, jehož činností, provozovny a objekty slouží pro pěstování, ošetřování, šlechtění, množení a zkoumání révy vinné, její zpracování, uchování, ošetřování (skladování) a prezentaci vína. Ve značné míře se jedná o podzemní objekty pro malovýrobní zpracování a skladování vína, jejichž kapacita negativně neovlivňuje chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení). V současnosti vznikají provozovny (vinařské dvory) většího rozsahu. Tímto ÚP jsou zařazeny do ploch smíšených výrobních.

služby kadeřnické, krejčovské, masérské, instalatérské, reklamní, informační, lázeňské, prádelny, projekční, servisní, údržba zeleně apod.

- maloobchodní provoz způsob prodeje zpravidla menšího objemu zboží konečnému spotřebiteli – tedy obchod v malém měřítku, např. pekařství, cukrárna, smíšené zboží apod.
- související dopravní infrastruktura dopravní infrastruktura sloužící pro uspokojení potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití a navazující části sídla a zajišťující její provozování (např. komunikace, obratiště, parkování), nepřenáší nadmístní dopravní vztahy
- související technická infrastruktura - technické sítě (vodovody, kanalizace, plynovody, vedení el. energie a veřejné komunikační sítě) pro obsluhu vymezené plochy s rozdílným způsobem využití a navazující části sídla a zajišťující její provoz
- územní systém ekologické stability, též zkratka ÚSES od konce 70. let 20. století v České republice rozvíjená koncepce územního zajištění ekologické stability, skládající se z vymezování kostry ekologické stability jako souboru existujících a relativně ekologicky stabilních segmentů krajiny významných z hlediska biodiverzity a z plánování územních systémů ekologické stability, výsledkem obou operací v krajině je návrh ekologické sítě (Buček, 2007).
Skladebné prvky ÚSES - územní systém ekologické stability se skládá z účelně vybraných ekologicky významných segmentů krajiny, doplněných o další skladebné části (Lów a kol., 1995). Celý systém musí splňovat základní funkční a prostorové parametry:
- rozmanitost potenciálních přírodních ekosystémů v řešeném území
 - jejich prostorové vazby (směry biokoridorů, polohy přirozených migračních bariér)
 - nezbytné prostorové parametry (minimální plochy biocenter a maximální délky biokoridorů)
 - aktuální stav krajiny
 - společenské limity a záměry určující současné a perspektivní možnosti kompletování uceleného systému (Míchal, 1994)
- Dle převažující funkce jsou skladebné části ÚSES děleny na:
- biocentra
 - biokoridory
 - interakční prvky
- ÚSES je dále členěn do tří hierarchických úrovní (lokální, regionální, nadregionální).
- biocentrum je biotop nebo soubor biotopů v krajině, který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému. Pro biocentrum musí být dodrženy takové parametry (hlavně rozloha a stupeň ekologické stability), aby bylo možné zajistit trvalou existenci cílových druhů a společenstev přirozeného genofondu krajiny (Sklenička 2003).
- biokoridor je území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentra a tím vytváří z oddělených biocenter síť. Funkčnost biokoridorů podmiňují jejich prostorové parametry (délka a šířka), struktura a druhové složení biocenóz. Význam biokoridorů pro různé druhy a skupiny organismů není doposud plně objasněn, ale lze všeobecně říci, že nejlépe fungují biokoridory v nichž je souvisle vytvořeno prostředí daného typu biocenózy.
- interakční prvek, též zkratka IP zprostředkovává pozitivní působení ekologicky stabilnějších krajinných prvků na okolní relativně labilnější krajinu. Na rozdíl od biocenter a biokoridorů, nemusí nutně splňovat podmínku propojení s ostatními elementy. Jejich vymezování by mělo vést k rovnoměrnému rozmístění skladebných prvků ÚSES v krajině. Čím hustší je síť interakčních prvků, tím účinnější je stabilizační působení územních systémů ekologické stability (Lów a kol., 1995)

index zastavení pozemku (IZP) také intenzita využití pozemků v plochách (koeficient zastavení) udává přípustný počet m² zastavěné plochy na m² pozemku, stanovení optimálního využití příslušného stavebního pozemku zastavitelné plochy; je dáno podílem celkové zastavěné plochy (stavbou hlavní a stavbami doplňkovými) k celkové ploše stavebního pozemku.

<u>měřitko zástavby</u>	<u>obvyklá velikost a proporce stavebních objektů v daném území</u>
<u>cyklostezka</u>	<u>pozemní komunikace nebo její jízdní pás (nikoliv jen jízdní pruh) vyhrazená dopravní značkou pro jízdu na jízdním kole. Je určena pouze pro cyklistickou dopravu, jezdcům na kolečkových bruslích případně chodcům. Automobilová a motocyklová doprava je z ní vyloučena</u>
<u>cyklotrasa</u>	<u>veřejně přístupné pozemní komunikace se smíšeným provozem (motoristickým i cyklistickým), kde je trasa pro cyklisty označená orientačním dopravním značením</u>
<u>negativní vlivy na kvalitu životního prostředí a veřejné zdraví</u>	<u>- miní se negativní účinky, zhoršující hlukové poměry a kvalitu ovzduší v území, mikroklima, čistotu povrchových nebo podzemních vod, půdu a horninové prostředí anebo životní podmínky pro biotu (škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod apod.)</u>
<u>hygienické limity</u>	<u>nepřekročitelné hodnoty škodlivých faktorů životního prostředí, stanovené obecně platnými právními předpisy (zákony, vyhláškami, normami) pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení), vyjadřují přípustnou míru obtěžování hlukem, zápachem, prachem apod.</u>
<u>plochy změn v území, plochy rozvojové plochy (lokality), jejichž využití se návrhem mění</u>	<u>- plochy zastavitelné, plochy k přestavbě, plochy navržené pro rozvoj krajiny</u>
<u>plochy stabilizované</u>	<u>plochy (lokality) stávajícího stavu, soubor převážně zastavěných pozemků, které umožňují zastavení podle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití</u>
<u>plochy přestavby</u>	<u>plochy navržené ke změně využití území uvnitř zastavěného území na plochách zastavěných</u>
<u>rekreace rodinná</u>	<u>individuální rekreace ve vymezených plochách rekreace s možností výstavby staveb sloužících pro rodinnou, individuální rekreaci</u>
<u>zeleň izolační</u>	<u>zpravidla vzrostlá zeleň, sloužící zejména k odclonění rušivých provozů od okolí z hygienických a estetických důvodů</u>
<u>alternativní zdroj</u>	<u>obnovitelný zdroj energie, pro účely ÚP se rozumí tepelná čerpadla, solární zdroje, biomasa</u>
<u>k.ú., katastr</u>	<u>katastrální území</u>

UŽÍVANÉ ZKRATKY

<u>ČOV</u>	<u>čistírna odpadních vod</u>
<u>ČR</u>	<u>Česká republika</u>
<u>CHKO</u>	<u>chráněná krajinná oblast</u>
<u>KPÚ</u>	<u>komplexní pozemkové úpravy</u>
<u>LBC</u>	<u>lokální biocentrum</u>
<u>LBK</u>	<u>lokální biokoridor</u>
<u>LVA</u>	<u>Lednicko–valtický areál</u>
<u>MMR</u>	<u>Ministerstvo pro místní rozvoj</u>
<u>NN</u>	<u>nízké napětí</u>
<u>NP</u>	<u>nadzemní podlaží</u>
<u>NRBC</u>	<u>nadregionální biocentrum</u>
<u>OP</u>	<u>ochranné pásmo</u>

ORP obec s rozšířenou působností
PUPFL pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR Politika územního rozvoje
RBC regionální biocentrum
RD rodinný dům
ÚAP územně analytické podklady
ÚP územní plán
ÚPN SÚ územní plán sídelního útvaru
ÚPD územně plánovací dokumentace
ÚS územní studie
ÚSES územní systém ekologické stability
VN vysoké napětí
VPO veřejně prospěšná opatření
VPS veřejně prospěšné stavby
VTL vysokotlaký plynovod do 40 barů
VÚC velký územní celek
VVN velmi vysoké napětí
ZPF zemědělský půdní fond
ZÚR zásady územního rozvoje
ZVN zvlášť vysoké napětí