

ZADÁNÍ

ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU BŘEZÍ

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Březí
Obec Březí, Obecní úřad, Hlavní 38, 691 81 Březí

Pověřený zastupitel: Ing. Libor Janiš

Pořizovatel: Městský úřad Mikulov, Odbor stavební a životního prostředí
Náměstí 158/1, 692 01 Mikulov
Irena Prochásková, oprávněná osoba pořizovatele

Datum: Usnesení ZO o schválení zadání ze dne 25.02.2025

ÚVOD

Obec Březí má platný „Územní plán Březí“, který byl schválen usnesením zastupitelstva obce dne 15.3.2012, v účinnosti dne 11.4.2012

- Změna č. 1 Územního plánu Březí ze dne 9.8.2018, v účinnosti dne 12.9.2018
- Změna č. 2 Územního plánu Březí ze dne 23.11.2021, v účinnosti dne 17.12.2021

Úplné znění po změně územního plánu je v elektronické podobě na webových stránkách <https://www.mikulov.cz/obcan/brezi>

Změny a Úplné znění po změně č. 2 Územního plánu byl zpracován společností AR Projekt s.r.o., Hvězdoslavova 1096/29, 627 00 Brno – Ing. arch. Milan Hučík ČKA 02483.

O pořízení Změny č. 3 ÚP Březí bylo rozhodnuto rozhodnutí Zastupitelstva obce dne 21.01.2025

Pořízení změny zajišťoval Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, orgán územního plánování, Irena Prochásková (čís. osvědčení 800017698).

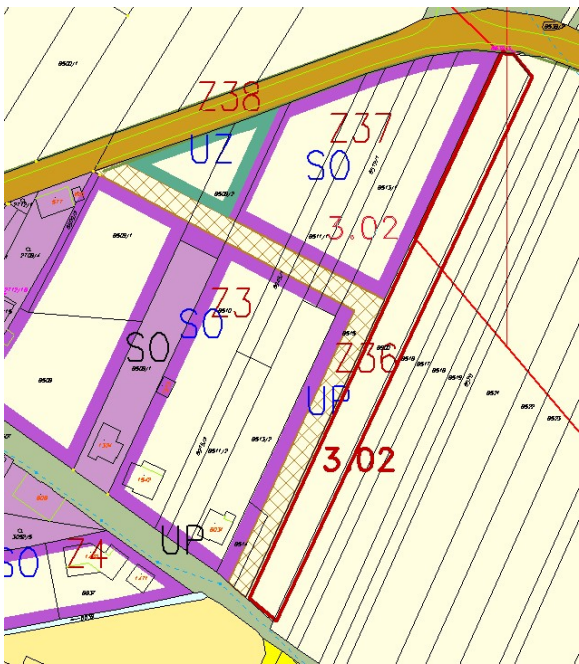
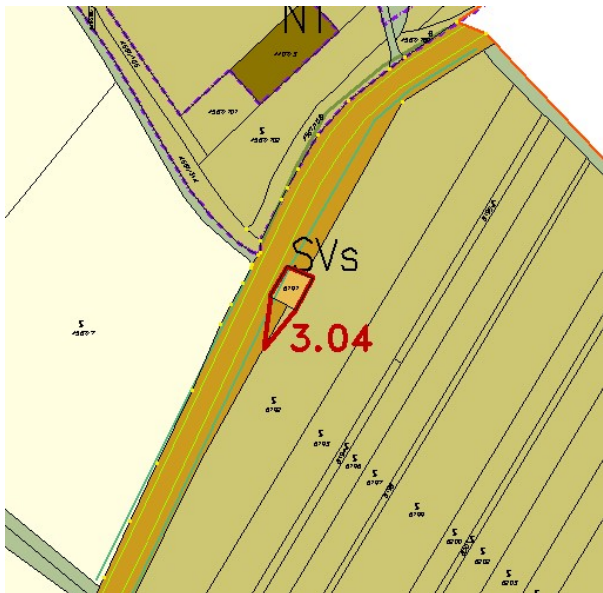
Na základě podnětů Obce Březí a podnětů ze stran vlastníků nemovitostí, byl vypracován ve spolupráci s pověřeným zastupitelem, s panem Ing. Liborem Janišem obsah Změna č. 3 Územního plánu Březí.

(1) Zadání změny územně plánovací dokumentace obsahuje

a) vymezení řešeného území

b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

POZNÁMKA: pořadová čísla byla zachována podle původního materiálu pro jednání zastupitelstva obce. Ty podněty, které obec neodsouhlasila, jsou ze zadání vypuštěny. Z uvedeného důvodu nejdou pořadová čísla za sebou.

Poř. č.	Navrhovatel	Popis navrhované změny v katastrálním území Břeží u Mikulova	Úhrada
3.02	Damborský Petr, Mikulovská 231, 69181 Břeží	Změna využití pozemku parc. č. 6900 v k. ú. Břeží u Mikulova v územním plánu vedená jako plocha „ZO“ pozemky zemědělského půdního fondu na plochu pro bydlení (výstavba rodinného domu) 	Není vyjádřen souhlas s úhradou nákladů na zpracování změny ÚP <u>Stanovisko ÚÚP:</u> Upozorňujeme na skutečnost, že jelikož obec Břeží nemá zastavěné návrhové plochy pro bydlení schválené v předchozích změnách, neodůvodní zábor další orné půdy. Navíc pozemek se z malé části nachází v bonitní IV. Třídě a z větší části v II. Třídě ochrany ZPF, kde musí být prokázán k vydání souhlasu dotčeného orgánu <u>veřejný zájem</u>. Je třeba doplnit stanovisko, zda i za těchto podmínek souhlasí navrhovatel s úhradou nákladů na zpracování změny ÚP.
3.04	Kern Petr, Sklepni 546, 69181 Břeží	Změna využití pozemku parc. č. 6191 v k. ú. Břeží u Mikulova v územním plánu vedená jako plocha „SVs“ plochy smíšené výrobní na plochu občanského vybavení (prodej vín, ubytování, informační centrum) se zajištěním plochy pro parkování (navazující území). Podklad architektonická studie v příloze žádosti. 	Vyjádřen souhlas s úhradou nákladů na zpracování změny ÚP <u>Stanovisko ÚÚP:</u> Bez připomínek

3.08	Obec Břeží	Revize ploch veřejného prostranství a veřejné zeleně, revize zastavěného území ve vztahu k navazujícím plochám veřejného prostranství. Např. st. 246/3, st.125, apod...	
Povinná úprava v rámci změny územního plánu:			
3.09	Stavební zákon	Územní plán bude zpracován v jednotném standartu.	
3.10	Stavební zákon	Vymezení současně zastavěného území obce Uvedení územního plánu do souladu s platnými předpisy	

d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, Brno, ze dne 07.02.2025 pod č.j. JMK14972/2025 vydal stanovisko:

„Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí (dále jen OŽP) obdržel dne 23.01.2025 žádost o stanoviska k „Návrh zadání změny č. 3 územního plánu Břeží“ § 89 odst. 2, 3 a 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

1) Stanovisko ve smyslu § 89 stavebního zákona dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (dále jen „ZOPK“): OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody, příslušný dle § 77a odst. 4 písm. o) a z) ZOPK, vyhodnotil na základě obdržené žádosti možnosti vlivu „Navrhované změny č. 3 územního plánu Břeží“ na lokality soustavy Natura 2000 a vydává stanovisko podle § 45i odstavce 1 téhož zákona v tom smyslu, že hodnocená koncepce nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast soustavy Natura 2000.

Výše uvedený závěr orgánu ochrany přírody vychází z úvahy, že hodnocená koncepce svou lokalizací mimo území prvků soustavy Natura 2000 a svou věcnou povahou nemá potenciál způsobit přímé, nepřímé či sekundární vlivy na jejich celistvost a předmět ochrany.

2) Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí):

OŽP jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný dle § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí na základě posouzení podle kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí neuplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů navrhované změny č. 3 územního plánu Břeží na životní prostředí.

Odůvodnění: Navrhované změny územního plánu nestanoví rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a není tedy předmětem posuzování ve smyslu § 10a zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Tím v žádném případě není dotčena povinnost investorů, oznamovatelů konkrétních záměrů uvedených v § 4 odst. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, postupovat ve smyslu § 6 a následujících zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, které upravují posuzování záměrů.“

(2) Zadání změny územně plánovací dokumentace může dále obsahovat další požadavky odpovídající obsahu příslušné územně plánovací dokumentace:

Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje a zásad územního rozvoje

A) s politikou územního rozvoje:

Dle Politiky územního rozvoje České republiky, v úplném znění závazném od 1.3.2024 (Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 pod č. 276, Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 pod č. 629, Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády

ze dne 2. září 2019 pod č. 630, Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 pod č. 833, Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 pod č. 618, Aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 19. července 2023 pod č. 542, Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 7. února 2024 pod č. 89. zveřejněné ve Sbírce zákonů), správní území obce Březí, jehož součástí je řešené území, není zařazeno jako součást žádné rozvojové osy, rozvojové oblasti, ani žádné specifické oblasti.

B) se zásadami územního rozvoje:

<https://www.jmk.cz/content/30032>

Obec Březí je součástí území řešeného Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje. Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3a a 3b (úplné znění) nabyly účinnosti dne 26.10.2024. Vymezují tyto plochy a koridory nadmístního významu a územního systému ekologické stability:

- DZ07 Trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace
- Cyklistické koridory: EuroVelo 9, Greenways Praha – Vídeň
- TEE26 Rekonstrukce a zdvojení VVN 110 kV Mikulov – Hrušovany nad Jevišovkou – Suchohrdly
- Územní systém ekologické stability: regionální biocentrum RBC 31 (Dunajovické vrchy) a nadregionální biokoridor K JM04T

V rámci změny územního plánu bude prověřena aktuálnost souladu územního plánu se ZÚR JMK.

C) Požadavky vyplývající z Územně analytických podkladů Jihomoravského kraje – 5.aktualizace

https://www.kr-jihomoravsky.cz/archiv/oupsr/uap_jmk_2021/text.html

- Nástroji územního plánování podporovat opatření snižující erozní ohrožení (zatravňování, zalesňování apod.).
- Nástroji územního plánování podporovat minimalizaci případných střetů záměrů s limity území. Posoudit reálnost záměrů na provedení změn v území v souvislosti s limity využití území a se stávajícím využitím území. Hledat převažující veřejný zájem nebo navrhnout kompromisní řešení.
- Vytvářet územní podmínky pro zlepšení vodohospodářské infrastruktury včetně protipovodňových opatření.
- Provéřít územní podmínky pro možnost zlepšení dopravní a technické infrastruktury.
- Provéřít územní podmínky pro využívání zemědělské půdy minimalizující negativní dopady na vodní režim v krajině. Podporovat ekologické hospodaření na zemědělské půdě.
- Vytvářet územní podmínky pro minimalizaci ohrožení území sesuvy.
- Vytvářet územní podmínky pro sanaci starých ekologických zátěží.
- Nástroji územního plánování podporovat zadržení vody v krajině, hospodaření s dešťovou vodou v krajině vsakováním do půdy. Vytvářet územní podmínky pro obnovu a vybudování zavlažovacích systémů v postiženém území.
- Nástroji územního plánování podporovat minimalizaci vodní a větrné eroze.
- Nástroji územního plánování podporovat realizaci rozvojových záměrů infrastruktury.
- Nástroji územního plánování podporovat zaměstnanost mimo centrální část kraje, zlepšení dopravní a technické infrastruktury v postižených oblastech.

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Mikulov – 6. aktualizace

<https://www.mikulov.cz/obcan/uzemne-analyticke-podklady-orp-mikulov>

Problémy k řešení v ÚPD obce

závady urbanistické

- plocha brownfield

závady dopravní

- nevyhovující úsek komunikace závady hygienické • rezidenční plochy zasažené nadměrným hlukem z dopravy
- stará ekologická zátěž ohrožení území
- ohrožení zastavěného území extravilánovými vodami

(3) Požadavky na uspořádání obsahu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Územní plán bude zpracován v souladu s platnou legislativou na úseku územního plánování, zejména se zákonem č. 283/2021 Sb., stavebním zákonem, ve znění pozdějších zákonů, a vyhláškou č.157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

OBSAH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU:

➤ **Textová část** se stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a vymezením veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.

➤ **Grafická část**

1.	Výkres základního členění území	1 : 5 000
2.	Hlavní výkres	1 : 5 000
3.	Koncepce dopravní a technické infrastruktury	1 : 5 000
4.	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

Odůvodnění:

➤ **Textová část** s komplexním zdůvodněním přijatého řešení a vyhodnocením předpokládaných důsledků řešení na ZPF a PUPFL.

➤ **Grafická část:**

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

Dokumentace bude odevzdána ve 2 vyhotoveních k veřejnému projednání v tištěné podobě a 1x na CD/DVD ve formátu:

- text – PDF a WORD
- grafika ve formátu PDF

Dokumentace bude odevzdána ve 4 vyhotoveních (po vydání Změny ÚP) v tištěné podobě a 1x na CD/DVD ve formátu:

- text – PDF a WORD
- grafika ve formátu PDF a DGN
- v GIS dle pravidel pro digitalizaci územních plánů JMK KÚ, OÚP Brno + standardizaci ÚP

Po ukončení projednání bude vypracováno úplné znění územního plánu po Změně č. 3 Územního plánu Břeží a bude předáno ve 4 vyhotoveních v tištěné podobě a 1x na CD/DVD ve formátu:

- text – PDF a WORD
- grafika ve formátu PDF a DGN
- v GIS dle pravidel pro digitalizaci územních plánů JMK KÚ, OÚP Brno + standardizaci ÚP

Zpracovala: Irena Prochásková