

NÁVRH ZADÁNÍ

ÚZEMNÍHO PLÁNU

PODMOLÍ

listopad 2015

Městský úřad ve Znojmě, odbor územního plánování a strategického rozvoje, oddělení územního plánování (dále jen úřad územního plánování), který na žádost obce Podmolí pořizuje v souladu s ust. § 6 odst. 1 písm. c) zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění platných předpisů (stavební zákon), územně plánovací dokumentaci pro obec Podmolí zpracoval podle ust. § 47 odst. 1 stavebního zákona a § 11 vyhl.č. 458/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška) Návrh Zadání územního plánu Podmolí. Tento Návrh Zadání bude veřejně projednán v souladu s ust. § 47 odst.2 stavebního zákona.

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Podmolí
Pořizovatel: Městský úřad Znojmo, odbor územního plánování a strategického rozvoje, oddělení územního plánování

OBSAH:

- a) **požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury**
1. **požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch**
 - 1.1 Důvody pro pořízení nového územního plánu
 - 1.2 Základní principy urbanistické koncepce
 - 1.3 Plochy s rozdílným způsobem využití
 - 2 **požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn**
 - 2.1 Dopravní infrastruktura
 - 2.2 Technická infrastruktura
 - 2.3 Občanská vybavenost
 - 2.4 Veřejná prostranství
 - 3 **požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**
- b) **požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**
- c) **požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**
- d) **požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**
- e) **případný požadavek na zpracování variant řešení**
- f) **požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**
- g) **požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury;

Základní charakteristika řešeného území

Řešené území je tvořeno katastrálním územím Podmolí o celkové rozloze 1381 ha a s počtem obyvatel 165 (ČSÚ 1.1.2015).

Obec Podmolí se nachází západním směrem od města Znojma (cca 8 km) při státní hranici s Rakouskem. Jižní hranice řešeného území je tvořena kaňonem řeky Dyje a celá jižní část je součástí lesního komplexu Národního parku Podyjí (dále NP). Celá zastavěná část obce je pak součástí jeho ochranného pásma. Jen velmi malá část řešeného území – severní okraj katastrálního území – se nachází mimo NP a jeho ochranné pásmo.

Sídlo se nachází v nadmořské výšce kolem 400 m n.m. s tím, že nejvyšší bod řešeného území 430 m n.m. se nachází severozápadně od obce při hranici s katastrálním územím Lukov v místě bývalé hlásky vojenské stráže. Toto místo je současně i významným vyhlídkovým bodem. V řešeném území je pak ještě několik výškově shodných bodů, ty se ale nachází uvnitř lesního komplexu a z tohoto důvodu je nelze považovat za významné vyhlídkové body. Naopak v oblasti NP se nachází větší počet vyhlídkových bodů i s nižší nadmořskou výškou, a to především v oblastech na hraně kaňonu řeky Dyje, např. vyhlídka Železné schody východně od vinice Šobes. Řeka Dyje je současně nejnižším bodem řešeného území s nadmořskou výškou cca 260 m n.m. V jižní části řešeného území se nachází i proslulá viniční trať Šobes, která je současně jedinou vinicí v řešeném území.

Zastavěnou částí obce prochází od východu na západ silnice III/40819 Znojmo-Mašovice-Lukov-Lesná. Od severu se na ni v centrální části obce napojuje silnice III/40828 Citonice-Bezkov-Podmolí. Na tyto silnice jsou napojeny i všechny stávající místní komunikace.

Obec sousedí na východě s katastrálním územím Lukov, severně s katastrálním územím Bezkov, severozápadně s katastrálním územím Mašovice na jihu pak s katastrálními územími Havraníky a Hnanice.

Archeologické nálezy dokládají osídlení této oblasti již v mladší době kamenné. První písemná zmínka pochází z roku 1191. Na počátku 18.století bylo ve vsi 40 domů a kostel. Původní zástavba byla založena ve tvaru malé okrouhlice s kostelem (kaplí) uprostřed. Později se zástavba začala rozšiřovat jihovýchodním směrem k rybníku. Založení původní zástavby je dnes v obci patrné, náves je v téměř dochovaném tvaru. Z ní vychází jihovýchodním směrem nepravidelná ulicová zástavba. Na východním okraji se pak nachází novější nepravidelná zástavba.

Zástavba v obci je převážně přízemní se sedlovými střechami. Pouze na východním okraji se nachází jeden bytový dům, který je dvoupodlažní se sedlovou střechou. Na návsi pak byl v nedávné době rekonstruován objekt kulturního domu s knihovnou a hospodou. Tento objekt je rovněž dvoupodlažní. V téměř bezprostřední návaznosti na samotné sídlo, severním směrem při silnici na Bezkov, byl v minulosti zřízen areál zemědělského družstva. V nedávné době byla v tomto areálu postavena nová síla, která tvoří negativní antropogenní dominantu v území.

Z hlediska ochrany kulturních hodnot je třeba v územním plánu navrhnout podmínky pro ochranu archeologických lokalit (Šobes a středověké a novověké jádro obce) a dále pro objekty požívající ochranu památkové péče, kterým jsou v tomto území zejména kaple Panny Marie na návsi, výklenková kaplička (poklona) na konci obce při silnici do Lukova, soubor čtyř jezů na řece Dyji v lokalitě Devět mlýnů a jez Havraníky I. v téže lokalitě. Kromě jmenovaných památek pak byly v územně analytických podkladech vyhodnoceny i významné plošné urbanistické hodnoty. Jedná se především o návesní prostor a rybník s okolím. Jako významné urbanisticky hodnotné stavby byly vymezeny boží muka u rybníka, hájenka, bývalá německá hospoda z roku 1810 (dnes chalupa č.p.3) a bunkr u bývalé hlásky pohraniční stráže.

Z hlediska přírodních hodnot je třeba v územním plánu navrhnout podmínky k zachování ochrany a podpoře všech stávajících vymezených prvků požívajících zvláštní ochranu. K těm v tomto území patří především území NP a jeho ochranné pásmo, území soustavy NATURA 2000 – Ptačí oblast Podyjí a Evropsky významné lokality Podyjí a Podmolí – strouha, lokality zvláště chráněných druhů s národním významem Podyjí (Zamenis longissimus – Užovka stromová), Louka pod Šobesem, Podyjí, Lipinská louka a Podyjí, Louka pod

Barákem (vše Parnassius mnemosyne – Jasoň dymnivkový).

V řešeném území je navrženo k vymezení nadregionální biocentrum 28 – Údolí Dyje (dle návrhu Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje). Je však třeba respektovat i všechny zákonné významné krajinné prvky, kterými jsou lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy.

Z výše uvedených skutečností vyplývá nezbytnost zachování všech uvedených vazeb na okolní obce a respektovat město Znojmo jako centrum vyšší občanské vybavenosti. V souvislosti s tímto pak prověřit stávající fond občanské vybavenosti a veřejných prostranství a případně navrhnout jejich další rozvoj. V územním plánu pak budou vymezeny rozvojové plochy pro bydlení. S vymezením nových ploch pro výrobu se neuvažuje. Všechny stávající plochy výroby budou novým územním plánem stabilizovány.

1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového spořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,

1.1. Důvody pro pořízení nového územního plánu

Zastupitelstvo obce Podmolí se rozhodlo pořídit nový územní plán jako základní rozvojový dokument vytvářející předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj jeho území. Obec má platný územní plán schválený v roce 2002. Od jeho schválení nebyla pořízena žádná jeho změna.

Hlavním cílem územního plánu je vyhodnocení platné územně plánovací dokumentace. Z průzkumů a rozborů pořizovatele, které předcházely zpracování návrhu zadání, vyplývá, že v územním plánu byly pro rozvoj bydlení vymezeny pouze proluky v zastavěném území. Tyto jsou dnes již téměř zastavěny. Nový územní plán provede jejich vyhodnocení z hlediska využitelnosti pro bydlení a v případě nemožnosti jejich využití pro daný účel je možné navrhnout i jiný, vhodnější způsob využití. Dále je v platné dokumentaci vymezena jedna menší rozvojová plocha pro výrobu u silnice od Bezkova, naproti stávajícímu zemědělskému areálu. Návrh zadání uvažuje s jejím převzetím. Rovněž v případě rozvojové plochy pro sport a rekreaci na jižním okraji zástavby, v lokalitě nad rybníkem, je uvažováno s jejím převzetím. V této ploše je však uvažováno s vyloučením zástavby. Další menší rozvojová plocha sportu a rekreace je vymezena v zastavěném území v návaznosti na kulturní dům. Způsob využití této plochy bude prověřen z hlediska současných potřeb obce.

Jak je uvedeno výše, není v platné dokumentaci vymezena žádná zastavitelná plocha pro bydlení. Takto stanovená koncepce rozvoje obce byla v době zpracování dokumentace nanejvýš vhodná, neboť v zastavěném území se v té době nacházela řada opuštěných a chátrajících staveb a proluk. V současné době lze konstatovat, že kapacita zastavěného území je téměř naplněna a obec zde nedisponuje žádnými pozemky vhodnými k zástavbě ve svém vlastnictví.

S přihlédnutím k této skutečnosti je její snahou vymezením nových ploch pro bydlení tak, aby byl zajištěn harmonický rozvoj území. Zatraktivnění obce pro bydlení a trávení volného času místních obyvatel i vlastníků rekreačních objektů a vytipování lokalit k možnému návrhu ploch pro bydlení či podnikání jsou mimo jiné i strategické cíle obce deklarované ve zpracovaném dokumentu „Strategický rozvojový plán obce Podmolí“ (2011 – 2015).

Návrh ploch pro bydlení v obci Podmolí, lze na základě výše uvedených skutečností, považovat za veřejný zájem, přičemž veřejný zájem je v tomto případě spatřován především v přiměřeném rozvoji obce. Stěžejním úkolem samosprávy je mimo jiné i zajištění oblasti rozvojových aktivit, mezi něž patří vytváření podmínek pro život obyvatel a rozvoj občanských a ekonomických aktivit. Pro jejich zajištění je nezbytné plánovat rozložení jednotlivých aktivit v katastru obce a vymezením jim příslušný prostor v územním plánu.

1.2. Základní principy urbanistické koncepce

Územní plán naváže na urbanistickou koncepci stanovenou dosud platnou územně plánovací dokumentací, tj. územním plánem obce Podmolí. Při stanovení základní koncepce rozvoje území je nutno vycházet z charakteristiky řešeného území, která je částečně popsána výše v tomto textu.

Z územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Znojmo, jehož součástí je řešené území obce Podmolí a z doplňujících průzkumů a rozborů vyplývá, že zastavitelné plochy pro bydlení, které byly

vymezeny platnou územně plánovací dokumentací výhradně v zastavěném území, jsou téměř vyčerpány a úkolem nového územního plánu bude zejména prověření možnosti návrhu vymezení nových ploch v nových lokalitách.

Obec má zpracovaný strategický plán na období 2011 – 2015. Návrh územního plánu bude tedy zohledňovat ty ze strategických cílů, které je možno řešit v rámci zpracování územně plánovací dokumentace s přihlédnutím k obsahu a rozsahu řešení této dokumentace.

Jak je již výše uvedeno, celé sídlo se nachází v ochranném pásmu NP. Tato skutečnost však není omezením veškerého rozvoje území, ale je třeba nalézt vhodné způsoby činností, které umožní zachování přírodních a krajinných hodnot NP a jeho ochranného pásma. V novém ÚP budou stanoveny takové podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách a další), aby nebyl významně negativně porušen dochovaný krajinný ráz a zejména pak obraz sídla. Základním principem při řešení návrhu je udržitelný rozvoj, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života budoucích generací. Udržitelný rozvoj spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé přírodní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Vztah těchto tří pilířů musí být ve vyváženém vztahu.

Od doby schválení územního plánu obce byly v území vymezeny jevy nadmístního významu, které je nezbytné v návrhu nového územního plánu respektovat. Jedná se o území soustavy NATURA 2000 – Ptačí oblast Podyjí a Evropsky významné lokality Podyjí a Podmolí – strouha, lokality zvláště chráněných druhů s národním významem Podyjí, Louka pod Šobesem, Podyjí, Lipinská louka a Podyjí, Louka pod Barákem. Dalším novým jevem v území je i záplavové území řeky Dyje, které se nedotýká zastavěné části obce. Aktivní zóna záplavového území vymezena není. Zasahuje sem i území zvláštní povodně pod vodním dílem Vranov, ani v tomto případě však nebude ohrožení zastavěného území.

V řešeném území se předpokládá vymezení ploch zejména pro:

- Bydlení

V novém územním plánu se předpokládá vymezení ploch bydlení v nových lokalitách a to zejména v návaznosti na zastavěné území. Demografický vývoj je zde dle územně analytických podkladů hodnocen negativně. Počet obyvatel zde postupně neustále klesá. I přes tuto skutečnost má však obec zájem o vymezení nových ploch pro bydlení a tím vytvořit podmínky pro možný nárůst obyvatel, a to jak z řad místních obyvatel, zejména mladých rodin, ale i z řad ostatních zájemců o bydlení na vesnici. V této souvislosti nutno podotknout, že stávající zástavba v obci je hojně využívána k rekreačním účelům, respektive k chalupaření.

Je možné, že případné vymezení nových ploch bydlení v novém územním plánu bude třeba podmínit zpracováním další podrobnější dokumentace a to vzhledem k nutnosti řešení zejména základních urbanistických a architektonických zásad, dopravního napojení a napojení na ostatní síť veřejné infrastruktury.

- Občanská vybavenost, veřejná prostranství

S vymezováním ploch pro občanskou vybavenost nadmístního významu zde uvažováno není, pokud nebudeme řadit mezi takovou vybavenost areál občanské vybavenosti v majetku NP, který se nachází v lesním komplexu NP jižně od sídla a který je v území stabilizován. Naopak je třeba prověřit potřebu a případně vymezit dostatek ploch ve vhodných lokalitách pro rozvoj nezbytné místní veřejné infrastruktury sloužící především obyvatelům obce a přispívající k posílení sociální soudržnosti obyvatel a zvyšování kvality a pohody bydlení v obci. Měla by být rovněž zvážena možnost vymezení ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně a to zejména v souvislosti s případným návrhem ploch bydlení.

- Rekreace, sport

V platném územním plánu jsou vymezeny dvě plochy sportovišť. Jedna větší rozvojová plocha pro sport a rekreaci je vymezena na jižním okraji zástavby, v lokalitě nad rybníkem. Jak je uvedeno výše, uvažuje obec s jejím převzetím i do nového územního plánu, s tím, že je uvažováno o vyloučení staveb z této plochy. Úkolem nového územního plánu je tedy převzetí plochy, prověření zastavitelnosti plochy a případná úprava

jejího rozsahu ve vztahu k aktuálním podmínkám v území. Další menší rozvojová plocha sportu a rekreace je vymezena v zastavěném území v návaznosti na kulturní dům. Způsob využití této plochy bude prověřen z hlediska současných potřeb obce.

Kromě výše jmenovaných ploch sportovišť je v platné dokumentaci vymezena plocha pro rekreační zeleň u rybníka. Tato plocha je dnes již částečně využita a úkolem nového územního plánu bude zejména prověření z hlediska způsobu využití a rozsahu plochy.

Současně bude prověřena i možnost návrhu nových ploch pro sport a rekreaci a to zejména v souvislosti s návrhem nových rozvojových ploch bydlení a předpokládanému demografickému vývoji.

V řešeném území se nenachází žádné ucelené plochy či objekty individuální rekreace ve formě chatových oblastí ani zahrádkářských osad sloužících individuální rekreaci. S vymezováním ploch s tímto využitím uvažováno není.

Vzhledem k tomu, že obec se nachází v atraktivním území NP, je její rekreační potenciál nesporný. Řešené území je protnuto několika turistickými a cyklistickými trasami místního i nadmístního významu. Zájem obce je podpora a rozvoj měkkých forem turistiky (pěší, cyklo, lyžařské a hipo). V této souvislosti bude územním plánem umožněn jejich rozvoj formou návrhu vhodného způsobu využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití především v nezastavěném území, zejména pak umožňující zřízení nezbytné související turistické infrastruktury.

- Výroba

Na severním okraji obce se nachází zemědělský areál, který je využíván jak k živočišné výrobě, tak i ke skladování a odstavování zemědělské techniky. V jeho bezprostřední blízkosti, při silnici od Bezkova, je v platné dokumentaci vymezena jedna menší rozvojová plocha pro výrobu. Úkolem nového územního plánu bude prověření možného převzetí této již navržené plochy jako zastavitelné plochy pro výrobu a skladování. Stávající zemědělský areál bude stabilizován. S vymezováním dalších nových zastavitelných ploch pro výrobu se neuvažuje.

1.3. Plochy s rozdílným způsobem využití

Území bude v územním plánu členěno na plochy s rozdílným způsobem využití. S přihlédnutím k účelu a podrobnosti budou vymezeny zejména plochy o rozloze větší než 2000 m²

V zastavěném území a v území určeném k zastavění budou zastoupeny zejména tyto plochy:

- plochy bydlení respektive plochy smíšené obytné
- plochy rekreace a sportu
- plochy občanského vybavení
- plochy veřejných prostranství
- plochy výroby a skladování respektive plochy smíšené výrobní

Nezastavěné území bude členěno zejména na tyto plochy:

- plochy přírodní
- plochy zemědělské, lesní, vodní a vodohospodářské
- plochy smíšené nezastavěného území
- plochy specifické

Tam, kde to bude účelné, budou samostatně vymezeny plochy dopravní a technické infrastruktury.

Plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

V územním plánu budou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18/ odst.5 stavebního zákona). V případě potřeby bude stanoveno i podmíněně přípustné využití těchto ploch.

Územní plán bude dále stanovovat podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití). Nová zástavba bude řešena v souladu s měřítkem stávající zástavby. Bude respektován a chráněn venkovský charakter sídla. Budou vytipovány hodnotné urbanistické celky a stanoven způsob jejich regulace.

Zastavitelné plochy budou řešeny v návaznosti na zastavěné území sídla. Pokud budou navrhovány plochy bydlení respektive plochy smíšené obytné plošné výměry nad 2 ha, budou jejich součástí plnohodnotná veřejná prostranství včetně veřejné zeleně; komunikace všech kategorií budou dostatečně dimenzované.

2. požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Součástí veřejné infrastruktury je dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, občanská vybavenost a veřejná prostranství.

2.1. Dopravní infrastruktura

Silniční doprava

Obec je prostřednictvím silnice III/40819 Znojmo – Mašovice – Lukov – Lesná spojena s městem Znojmem. Od severu se na ni v centrální části obce napojuje silnice III/40828 Citonice-Bezkov-Podmolí. Obě tyto silnice III.třídy jsou napojeny na silnici II/408 Brandlín – Jemnice – Hodonice – Hevlín a jejím prostřednictvím dále na silnici I/38 Jihlava – Znojmo – Hatě.

Na silnici III.třídy je napojena veškerá síť místních komunikací v obci.

Všechny tyto silnice budou v územním plánu stabilizovány.

Základní koncepce řešení dopravy v obci zůstane zachována. Územní plán bude případně navrhovat dopravní plochy potřebné pro provedení místních úprav a odstranění dopravních závad na průjezdech zastavěnou částí sídla.

Železniční doprava

Řešeným územím neprochází žádná železniční trať.

Místní komunikace

Místní komunikace jsou napojeny na stávající silniční síť silnic III.tříd a protkávají celé zastavěné území obce. Návrh nových místních komunikací se předpokládá především v souvislosti s návrhem nových zastavitelných ploch. Tyto komunikace pak budou přednostně navrhovány v prodloužení stávajících místních komunikací či napojením na ně.

Turistika

Řešeným územím prochází jedna mezinárodní cyklotrasa Greenwey Praha – Vídeň č.48. Tato je veda zcela mimo zastavěnou část obce na území NP převážně v po zpevněných komunikacích vybudovaných původně k ochraně státní hranice. Přímo obcí pak prochází cyklotrasa místního významu – Šest měst, která je vedena v trase silnice III.třídy Znojmo – Lesná. Z ní pak v obci odbočuje jižním směrem cyklotrasa Znojemská, jejím prostřednictvím jsou propojeny tyto cyklotrasy místního významu s mezinárodní trasou.

Kromě jmenovaných cyklotras je v řešeném území i několik značených tras pro pěší turistiku.

Územní plán uvažuje s jejich stabilizací ve stávajících trasách. S vymezením nových samostatných ploch dopravy pro tento účel uvažováno není. Územní plán bude však umožňovat zřízení této infrastruktury v rámci vybraných ploch s rozdílným způsobem využití a to v zastavěném i nezastavěném území.

Kromě výše jmenovaných jevů bude územní plán dále řešit:

- koncepci dopravy v klidu
- návrh dopravní infrastruktury, jejíž potřeba vyplyne v návaznosti na nově vymezené zastavitelné plochy a případné plochy přestavby. Nově navržené dopravní plochy (plochy vymezené pro umístění

komunikací) budou navazovat na stávající komunikační síť a budou dostatečně dimenzované pro všechny funkce.

2.2. Technická infrastruktura

V návrhu územního plánu budou zohledněna stávající zařízení stávajících vedení vodovodů, kanalizace, plynu a elektrické energie, sdělovacích kabelů apod., včetně příslušných ochranných pásem. Při případném střetu nově navrhovaných rozvojových ploch se sítěmi technické infrastruktury, případně jejich ochrannými pásmy, je možné navrhnout jejich přeložení.

Zásobování vodou

Obec je zásobována pitnou vodou z vodního zdroje mimo řešené území prostřednictvím veřejného vodovodu. Stávající stav zásobování obce pitnou vodou je vyhovující. Na stávající vodovodní síť jsou napojeny všechny stávající objekty v sídle. Zásobování objektů mimo samotné sídlo je zajištěno individuálně prostřednictvím vlastních vodních zdrojů (studní). Napojení těchto objektů na veřejnou vodovodní síť je technicky možné, obec však s jejich napojením v současné době neuvažuje a to především z ekonomických důvodů. Územní plán bude tuto tento stav akceptovat, současně bude podmínkami využití ploch s rozdílným využitím umožněna případná realizace této technické infrastruktury.

Změna základní koncepce zásobování obce pitnou vodou se nepředpokládá.

Pro nově navržené zastavitelné plochy bude navrženo zásobování pitnou vodou prodloužením stávajících veřejných vodovodních řadů.

Odkanalizování

Obec je odkanalizována prostřednictvím splaškové kanalizace s odváděním splaškových vod mimo řešené území (ČOV Dobšice). Na splaškovou kanalizaci jsou napojeny téměř všechny objekty v obci. Likvidace splaškových vod v areálech mimo sídlo probíhá individuálně prostřednictvím jímek na vyvážení. Napojení těchto objektů je technicky možné, obec však s jejich napojením v současné době neuvažuje a to především z ekonomických důvodů. Územní plán bude tuto tento stav akceptovat, současně bude podmínkami využití ploch s rozdílným využitím umožněna případná realizace této technické infrastruktury.

Změna základní koncepce odkanalizování obce se nepředpokládá.

Pro nově navržené zastavitelné plochy bude navrženo odkanalizování prodloužením stávajících kanalizačních řadů.

Aby nedocházelo ke zhoršování odtokových poměrů, odnosu půdy erozní činností vody a bylo zajištěno zlepšování retenční schopnosti krajiny, budou dešťové vody v maximální možné míře zdržovány na pozemku a vsakem odváděny do půdy. V územním plánu to bude uvedeno.

Zásobování plynem

Plynárenské zařízení nadmístního významu se v řešeném území nenachází. Obec je plně plynofikována prostřednictvím STL plynovodu, který je do řešeného území přiveden od obce Bezkov. Případné napojení objektů mimo sídlo bude řešeno obdobně jako v případě zásobování vodou či odkanalizování.

Stávající koncepce zásobování plynem bude respektována. Pro nově navržené rozvojové lokality bude navrženo zásobování plynem prodloužením stávajících plynovodů.

Zásobování elektrickou energií

Zařízení nadmístního významu se v řešeném území nenachází.

Sídlo je zásobováno elektrickou energií prostřednictvím venkovního vedení vysokého napětí VN 22/0,4 kV. Na toto vedení jsou napojeny celkem tři trafostanice, z nichž jedna je neveřejná. Rozvody do obce jsou vedeny venkovním vedením ze zděné trafostanice situované na severovýchodním okraji obce při silnici do

Bezкова. Druhá veřejná stožárová trafostanice je situovaná na východním okraji zemědělského areálu. Třetí neveřejná trafostanice se nachází na okraji lesního komplexu jižně od obce.

V návrhu ÚP budou respektovány stávající trasy vedení a zařízení všech napěťových hladin.

Pro nově navržené zastavitelné plochy bude navrženo napojení na stávající sítě, případně vybudování nové trafostanice.

Opatření proti záplavám, větrné a vodní erozi

Obec Podmolí se dle Rozboru udržitelného rozvoje území (součást ÚAP) řadí k obcím s nízkým výskytem svažitých pozemků s ornou půdou, což snižuje riziko vzniku extrémních odtokových poměrů a přispívá k přirozenějšímu vodnímu režimu v krajině. K tomu nepochybně přispívá i to, že celkové hodnocení environmentálního pilíře je pozitivní, lesnatost území je 73,4 %. Koefficient ekologické stability má hodnotu 3,66, což řadí toto území mezi stabilní. V řešeném území je rovněž vymezeno záplavové území na toku řeky Dyje, to však nezasahuje zastavěné území obce.

Z doplňujících průzkumů a rozborů nevyplývá ohrožení území větrnou ani vodní erozí.

Zvláštní zájmy

V zemědělském areálu na severním okraji obce je umístěn radioteleskop, ke kterému přichází ve směru od Znojma radiové směrové vedení radiových směrových spojů veřejné komunikační sítě.

Z hlediska dalších zvláštních zájmů se v obci nachází objekt požární ochrany – hasičská zbrojnice.

Investice do půdy

V severní části řešeného území je evidována menší plocha odvodněných pozemků (cca 3 ha), další dvě plochy odvodnění (cca 1 ha a 7 ha) se nachází jižně od obce před lesním komplexem. Jihovýchodně od rybníka je pak evidováno liniové odvodnění. Funkčnost těchto zařízení však není známa.

2.3. Občanská vybavenost

K základní občanské vybavenosti v obci patří obecní úřad, nově vybudovaný kulturní dům s obecní knihovnou a hospodou na návsi, sezónní občerstvení u rybníka a hřbitov. Tyto plochy jsou v území stabilizovány a územním plánem budou respektovány. Územní plán počítá s prověřením p převzetím ploch sporu a rekreace, které budou následně vymezeny jako součást občanského vybavení. S vymezením nových ploch občanské vybavenosti se neuvažuje. Ostatní zařízení jsou dostupná v okolních obcích, zejména pak v nedalekém městě Znojmě.

2.4. Veřejná prostranství

Nejvýznamnějším veřejným prostorem v obci je náves. Další takovou plochou je pak prostranství před obecním úřadem.

Stávající plochy veřejných prostranství budou respektovány. V plochách veřejných prostranství bude v maximální míře umožněno zastoupení zeleně. V případě potřeby je možné navrhnout nové plochy veřejných prostranství v rámci zastavěného území nebo zastavitelných ploch.

3. požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,

Podmínky ochrany hodnot území budou respektovat zejména prostorové uspořádání krajiny a sídla, jejich historický půdorys, charakter a měřítko zástavby v jednotlivých částech sídla. Budou zachovány stávající panoramatické pohledy, chráněn krajinný ráz a zajištěna průchodnost krajiny i zastavěného území a jejich vzájemná provázanost.

- bude stanoveno vhodné rozčlenění nezastavěného území do ploch s rozdílným způsobem využití území
- budou vytipovány plochy, na kterých bude vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona
- budou respektována území chráněná dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění
- budou respektována území soustavy NATURA 2000 – CZ0621032 Ptačí oblast Podyjí a Evropsky významné lokality CZ0624096 Podyjí a CZ0623360 Podmolí – strouha
- budou respektovány lokality zvláště chráněných druhů s národním významem 192 Podyjí (Zamenis longissimus – Užovka stromová), 106 Podyjí, Louka pod Šobesem, 105 Podyjí, Lipinská louka a Podyjí a 110 Louka pod Barákem (vše Parnassius mnemosyne – Jason dymnivkový)
- bude aktualizován návrh územního systému ekologické stability z platného územního plánu. Podkladem pro řešení nadregionálního a regionálního ÚSES bude odvětvový podklad, předaný pro aktualizaci Územně analytických podkladů ORP Znojmo. Jedná se o „Koncepční vymezení prvků R a NR ÚSES“, který byl poskytnut dle dohody všech sedmi věcně a územně příslušných orgánů ochrany přírody. Součástí poskytovaného údaje o území je textová část (metodické zásady pro aplikaci v procesu územního plánování). Územní plán bude tento materiál zpřesňovat v měřítku a podrobnosti územního plánu. Dle tohoto materiálu je v řešeném území vymezen prvek územního systému ekologické stability na nadregionální úrovni - nadregionální biocentrum 28 – Údolí Dyje. Vzhledem k této skutečnosti se předpokládá zajištění návaznosti tohoto biocentra hlediska širších územních vztahů
- současně bude při zpracování plánu ÚSES zajištěna návaznost i ostatních prvků ÚSES na sousedních katastrech a to zejména v případě, že zde byl pořízen či je pořizován nový územní plán
- při zpracování celkové koncepce uspořádání krajiny bude současně navržena i průchodnost krajiny a zejména propojení volné krajiny se sídlem
- v této souvislosti bude prověřena síť účelových komunikací a navrženo jejich případné doplnění a to zejména s ohledem na potřeby pěší a cyklistické turistiky a na potřeby zemědělského a lesního hospodaření v krajině
- v návaznosti na stávající zemědělský areál a výrobní plochu budou navrženy vhodné plochy zeleně zajišťující zmírnění dopadu jejich existence zejména na krajinný ráz. Současně by však tyto plochy měli snížit i dopady hluku, prachu a zápachu. Tyto plochy budou přednostně vymezovány na pozemcích těchto areálů

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Vymezení plocha a koridorů územních rezerv se nepředpokládá.

c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Jako veřejně prospěšné stavby, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění, je možné územním plánem vymežit pozemky, stavby a zařízení pro veřejnou infrastrukturu určenou k rozvoji nebo ochraně území obce, což je zejména nově navrhovaná dopravní infrastruktura, technická infrastruktura včetně ploch občanského vybavení a plochy pro veřejná prostranství.

Jako veřejně prospěšná opatření, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění, je možné územním plánem vymežit opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji nebo ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, a to především za účelem snižování ohrožení území povodněmi a jinými katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, snižování ohrožení erozemi, založení prvků územního systému ekologické stability.

Asanace, pro které by bylo možné uplatnit vyvlastnění, se nepředpokládá.

Vymezení ploch pro stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu se nepředpokládá.

Jako veřejně prospěšná opatření, pro které bude možné uplatnit předkupní právo, mohou být územním plánem vymezeny plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu a plochy pro veřejná prostranství a to v případě, že bude uplatněn požadavek obce, kraje nebo státu.

d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

V územním plánu nebudou vymezeny plochy, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

Vhodnost vymezení ploch, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, bude posouzena projektantem územně plánovací dokumentace. V případě potřeby bude její vhodnost před zpracováním do návrhu dokumentace územního plánu projednána se zástupci obce a pořizovatele.

ÚP bude obsahovat lhůtu pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti.

Podmínka dohody o parcelaci může být využita na zastavitelných plochách se složitými vlastnickými vztahy po dohodě s obcí a pořizovatelem.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení

Bude doplněno na základě výsledků veřejného projednání tohoto návrhu zadání. Zpracování variantního řešení rozvojových lokalit pořizovatel nepředpokládá, neboť územní plán nebude řešit žádnou problematiku, která by zpracování variant vyžadovala.

Zpracování variant řešení může však případně vyplynout z požadavku na posuzování vlivů na životní prostředí vzneseného v průběhu veřejného projednání tohoto návrhu zadání.

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

ÚP Podmolí bude zpracován v souladu se zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a jeho obsah bude vycházet z obsahu, který je stanoven v příloze č.7 vyhlášky č.458/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

V souladu s ustanovením §43 stavebního zákona, nebude územní plán (textová a grafická část) obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím.

Obsah Územního plánu:

- Textová část v rozsahu uvedeném v úvodu této kapitoly
- Grafická část
- výkres základního členění území obsahující vyznačení hranic řešeného území, zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby, ploch a koridorů územních rezerv a ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu
- hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, dále koncepci uspořádání krajiny včetně ploch s navrženou změnou využití, koncepci veřejné infrastruktury včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu, ploch a koridorů pro územní rezervy
- do samostatných výkresů lze v případě potřeby vyčlenit urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury

- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
- dle potřeby schéma pořadí změn v území (etapizace)
- grafická část může být doplněna schémata
- všechny výkresy grafické části budou zpracovány nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vyhotoveny v měřítku 1:5000, případná doplňující schémata mohou být zpracována v měřítku 1:10 000 či 1:25 000.
- výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku

Obsah odůvodnění Územního plánu:

- Textová část v rozsahu uvedeném v úvodu této kapitoly
- Grafická část
- koordinační výkres
- výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu
- výkresy grafické části odůvodnění, kromě výkresu širších vztahů, budou zpracovány nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vyhotoveny v měřítku 1:5000. Výkres širších vztahů bude zpracován a vydán v měřítku výkresu ploch a koridorů zásad územního rozvoje nebo větším.
- Bude vyhotoven výřez koordinačního výkresu, který bude obsahovat detaily jednotlivých zastavěných částí a zastavitelných ploch řešeného území. Tento výkres bude vyhotoven v měřítku 1:5000.

Počet vyhotovení Územního plánu:

Pro potřeby společného jednání bude kompletní dokumentace územního plánu, včetně případného vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí, odevzdána 2x v tištěné podobě, v elektronické podobě bude dokumentace odevzdána ve formátu .pdf, textové části ve formátu doc, docx, apod.

Pro potřeby řízení o vydání bude dokumentace územního plánu odevzdána 2x v tištěné podobě, v elektronické podobě bude dokumentace odevzdána ve formátu .pdf, textové části ve formátu doc, docx, apod.

Po ukončení řízení o vydání bude vyhotovena konečná verze dokumentace, která bude odevzdána 4x v tištěné podobě, v elektronické podobě bude dokumentace odevzdána ve formátu .pdf, textové části ve formátu doc, docx, apod. a 2x CD (DVD) ve formátu dle „Pravidel pro digitalizaci územních plánů Jihomoravského kraje“. Od těchto pravidel může být upuštěno v případě, že obci nebude poskytnuta krajská dotace na zpracování ÚP.

Způsob vyhotovení územního plánu:

Zpracování územně plánovací dokumentace je vybranou činností ve výstavbě podle ust. § 158 odst. 1 stavebního zákona. Vybrané činnosti ve výstavbě mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu - v tomto případě dle zák.č. 360/92 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.

- Výkresy, které jsou součástí grafické části územního plánu, budou zpracovány nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vydány v měřítku viz výše.
- Dokumentace bude vytištěna barevným plotterem. Velikost jednotlivých výkresů (listů) bude dohodnuta v průběhu prací. Dále bude územní plán objednateli předán též v digitální formě ve formátu .pdf (textová část), .pdf (tabulková část), a dwg (AutoCAD) a pdf – výkresová část.
- Dokumentace bude opatřena tabulkou pro provedení záznamu o účinnosti s obsahem dle ust. § 14 odst. 1 vyhlášky.
- Ve všech výkresech bude legenda korespondovat s grafickou částí. Význam všech entit ve výkrese se

- vyskytujících musí být vysvětlen v legendě příslušného výkresu.
- Výkresy musí být jasné, jednoznačné a úplné, musí vyjadřovat všechny graficky vyjádřitelné regulativy.
 - Každý výkres musí nést informaci o druhu ÚPD, názvu řešeného území, obsahu a měřítku.
 - Dokumentace čístopisu územního plánu bude podepsána a opatřena autorizačním razítkem projektanta.

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Podrobnější požadavky na rozvoj území obce jsou vyjádřeny především v kapitole a) tohoto návrhu zadání.

Toto zadání předpokládá stabilizaci stávající plochy zemědělského areálu a převzetí navrhované menší výrobní v jeho blízkosti (podrobněji viz výše). Současně se uvažuje, že pro plochu zemědělského areálu bude v územním plánu navrženo takové využití, které rozšíří možnost využití i na jiné než zemědělské druhy výroby, skladování či jinou podnikatelskou činnost. Pro přebíranou návrhovou plochu výroby se předpokládá její využití obdobně, ale s vyloučením zemědělské živočišné výroby. V této souvislosti je třeba rovněž přihlídnout k výsledkům rozboru udržitelného rozvoje území, které řadí tuto obec mezi obce s vyšší mírou nezaměstnanosti, s nedostatkem pracovních příležitostí.

S vymežováním dalších nových rozvojových ploch pro výrobu se neuvažuje.

Nové rozvojové plochy se uvažuje vymežit pouze pro bydlení, případně pro občanskou vybavenost.

Na základě výše uvedených skutečností se pořizovatel domnívá, že tím sice může být stanoven rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, ale s přihlídnutím ke skutečnosti, že stávající plochy výroby jsou v území stabilizovány, návrhové plochy přebírány z již vydané dokumentace a nové plochy výroby navrhovány nejsou, předpokládáme, že požadavek příslušného dotčeného orgánu na posuzování vlivů ÚP Podmolí na životní prostředí nebude uplatněn.

V řešeném území jsou vymezena území soustavy Natura 2000 – Ptačí oblast Podyjí a Evropsky významné lokality Podyjí a Podmolí – strouha. Obě evropsky významné lokality jsou vymezeny v bezprostřední návaznosti na jižní část zastavěného území. Ptačí oblast je pak vymezena dále jižně od obce. Jak je výše pospáno, uvažuje obec s vymezením nových zastavitelných ploch pro bydlení a občanskou vybavenost, jejich situování se uvažuje mimo území soustavy natura 2000.

Vzhledem k tomu, že ptačí oblast je vymezena zcela mimo zastavěné území a obě evropsky významné lokality se dotýkají zastavěného území pouze minimálně a návrh zadání nepředpokládá návrh zastavitelných ploch, které by do těchto zájmových území zasahovaly, domnívá se pořizovatel, že uvažovaná koncepce nebude mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit Natura 2000 a dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny ve svém stanovisku podle §45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, může tento vliv vyloučit.

Pokud však, i přes výše uvedené skutečnosti, dospěje dotčený orgán k názoru, že nelze významný vliv vyloučit a bude uplatněn požadavek na posouzení vlivů koncepce ÚP Podmolí na životní prostředí, bude zpracováno i vyhodnocení územního plánu na udržitelný rozvoj území. Přičemž požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území budou doplněny až na základě výsledků projednání a obsahu stanoviska příslušného dotčeného orgánu.