

NÁVRH

**ZADÁNÍ
ÚZEMNÍHO PLÁNU DOBŠICE**

BŘEZEN 2011

Městský úřad ve Znojmě, odbor rozvoje (dále jen úřad územního plánování), který na žádost obce Dobšice pořizuje v souladu s ust. § 6 odst. 1 písm. c) zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) územní plán Dobšice zpracoval podle ust. § 47 odst. 1 stavebního zákona a § 11 vyhl.č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška) návrh zadání. Tento návrh zadání je zpracován v rozsahu stanoveném přílohou č. 6 vyhlášky a bude veřejně projednán v souladu s ust. § 47 odst. 2 stavebního zákona.

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Dobšice

Pořizovatel: Městský úřad Znojmo, odbor rozvoje, oddělení územního plánu

OBSAH

DŮVODY POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

- a) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů,..... 3
- b) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů..... 5
- c) požadavky na rozvoj území obce 7
- d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny) 9
- e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury 10
- f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území 11
- g) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace 12
- h) další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů 12
- i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území 13
- j) požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose..... 14
- k) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií..... 15
- l) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem..... 15
- m) požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast 15
- n) požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant.... 15
- o) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění s ohledem a charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení ... 15

Důvody pro pořízení nového územního plánu

Zastupitelstvo obce Dobšice se rozhodlo pořídit nový územní plán jako základní rozvojový dokument vytvářející předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj jejího území. Obec Dobšice má platný územní plán schválený v roce 2000 a pořízený společně s městem Znojmem a dalšími třemi obcemi. Jedná se tedy o územně plánovací dokumentaci společnou pro pět samosprávných obcí. Název této dokumentace je Územní plán města Znojma a obcí Dobšice, Kuchařovice, Nový Šaldorf – Sedlešovice a Suchohrdly. Od schválení této dokumentace bylo projednáno a schváleno respektive vydáno jen na správním území obce Dobšice 5 změn zahrnujících cca 20 změn dílčích, další změny se projednávají. Nový územní plán bude pořizován pouze pro správní území obce Dobšice.

Hlavním cílem územního plánu je vyhodnocení platného územního plánu z hlediska využitelnosti navržených rozvojových ploch, vytipování nových rozvojových ploch tak, aby byl zajištěn harmonický rozvoj území. Podkladem pro zpracování územního plánu budou územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Znojmo,

Zastupitelstvo obce Dobšice proto usnesením č. 30 ze dne 13. 12. 2010 rozhodlo o pořízení nového územního plánu a zároveň určilo pana Ing. Bohuslava Rychteckého jako zastupitele spolupracujícího s pořizovatelem.

a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

Ze schválené Politiky územního rozvoje České republiky 2008 vyplývají kromě požadavků stanovených stavebním zákonem zejména tyto obecné republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje:

- Chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje.
- Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.
- Při stanovování způsobu využití území dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území, vhodná řešení hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli.
- Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v regionech strukturálně postižených a hospodářsky slabých a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.
- Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury.

- Stanovit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území. Vytvářet předpoklady především pro nové využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields) průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu.
- Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření.
- Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území.
- Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny, dopravní a technickou infrastrukturu umísťovat s ohledem na minimalizaci fragmentace krajiny, je-li to účelné, do společných koridorů.
- Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os.
- Vytvářet podmínky pro ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.), zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných a zvlášť odůvodněných případech.
- Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Z PÚR vyplývá pro územní plán Dobšice tento konkrétní požadavek:

- Je třeba zohlednit, že řešené území je dotčeno silničním koridorem S8 vymezeného v trase Havlíčkův Brod – Jihlava – Znojmo – Hatě – hranice ČR / Rakousko (Vídeň)

POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z NÁVRHU ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOMORAVSKÉHO KRAJE (ZÚR)

ZÚR Jihomoravského kraje jsou v současné době projednávány a je předpoklad jejich vydání do konce roku 2011. Územní plán Znojma bude respektovat neschválený návrh ZÚR, v případě schválení budou provedeny případné korekce návrhu.

Návrh ZÚR je dostupný na http://195.113.158.83/archiv/oupsr/zur_jmk/web_navrh/index.html

Řešené území leží na rozvojové ose nadmístního významu **N-OS1 Znojemská**, vedené v návaznosti na trasu koridoru dopravy republikového významu S8 (silnice I/38 Mladá Boleslav – Havlíčkův Brod – Jihlava – Znojmo – Hatě – hranice ČR / Rakousko) podle PÚR ČR 2006 a v návaznosti na rozvojovou osu Dolního Rakouska (Vídeň) Stockerau – Hollabrunn (– Znojmo), kterou vymezují od hranice s Horním Rakouskem po hranici s krajem Vysočina

V územním plánu Dobšice je třeba zpřesnit vymezení ploch a koridorů vymezených v ZÚR, to pro

- přeložku silnice I/38 a její provázání na budoucí rychlostní silnici S3 na území Dolního Rakouska
- homogenizaci silnice I/53 Pohořelice – Znojmo
- pro stavby technické infrastruktury, kterými jsou

transformační stanice 110/22 kV včetně napojení na síť 110 kV:

- TE21-A ZNOJMO Dobšice, Kuchařovice, Suchohrdly, Znojmo
- TE22 ZNOJMO Dobšice, Dyjákovičky, Dyje, Chvalovice, Kuchařovice, Suchohrdly, Tasovice, Vrbovec, Znojmo

ZÚR vymezují plochy pro transformační stanice takto - šířka koridoru: 400m, plocha 10ha.

OSTATNÍ PODKLADY, KTERÉ BUDOU V NÁVRHU ÚP ZOHLEDNĚNY

Strategie rozvoje mikroregionu Znojemska, Ing. Petr Halánek, říjen 2002

Program rozvoje vodovodů a kanalizací územního celku Znojma (AQUA PROCON Brno)

Plán rozvoje obce Dobšice na období 2010 -2014 schválen 31.12.2010

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Doporučení k řešení

Z územně analytických podkladů ORP Znojmo z r.2010 vyplývají pro řešení ÚP Dobšice následující doporučení:

Zásady pro bydlení

- přizpůsobit rozvojové plochy obcí reálným demografickým podmínkám
- dbát na maximální provázanost veřejné infrastruktury nových rozvojových ploch na stávající strukturu sídla

Zásady pro rekreaci

- řešit zvyšování prostupnosti krajiny kvůli lepšímu využití potenciálu krajiny pro agroturistiku

Zásady pro občanskou vybavenost

- podpořit centralitu jader obcí vhodnou lokalizací případné občanské vybavenosti
- dbát na maximální provázanost veřejné infrastruktury nových rozvojových ploch na stávající strukturu sídla
- stabilizovat plochy (případně lokalizovat nové) pro veřejnou vybavenost, která je nezbytnou podmínkou pro udržení obyvatelstva v obci. Obzvláště se jedná o sociální a zdravotní služby

Zásady pro veřejná prostranství

- řešit úpravy veřejných prostranství v obcích

Zásady pro dopravní a technickou infrastrukturu

- územně plánovacími nástroji podpořit provázanost obcí hromadnou, cyklistickou a pěší dopravou.

Zásady pro výrobu a skladování

- při navrhování ploch pro výrobu brát v potaz stávající brownfields
- prověřit možnost umístění malovýrobních zemědělských zařízení rodinného typu s ubytováním a službami, a to ve vazbě na dodržení hygienických limitů ŽP v sídlech (kolize s plochami bydlení, s krajinou)

Zásady pro vodní a vodohospodářské plochy

- prověřit možnost zřizování vodních ploch pro rekreaci
- chránit nivy před zástavbou

Zásady pro zemědělské plochy

- vymezit plochy vhodné pro agroturistiku (např. koňské farmy)
- zvážit vyjímání zemědělského půdního fondu (ZPF) ve prospěch zastavěného území s přihlédnutím k demografickému vývoji a k rozsahu brownfields bývalých zemědělských družstev v jednotlivých obcích.

Rozbor udržitelného rozvoje území

Součástí územně analytických podkladů je rozbor udržitelného rozvoje území, v němž jsou obce na území ORP Znojmo posuzovány ze tří hledisek: hodnocen je tzv. ekonomický, sociodemografický a enviromentální pilíř.

Obec Dobšice je hodnocena negativně po stránce enviromentálního pilíře, pilíře sociodemografický a ekonomický jsou hodnoceny kladně

Důvodem negativního hodnocení z hlediska enviromentálního (životního prostředí) je úbytek zemědělského půdního fondu v letech 2003 - 2010 o 2,5% (průměr ČR je 0,9%), malý podíl lesních pozemků katastrálním území obce (1,9% z celkové rozlohy obce) a ploch zeleně všeobecně, z čehož vyplývá nízký koeficient ekologické stability krajiny, dále horší kvalita ovzduší.

Pozitivní hodnocení oblasti sociodemografické vyplývá z těchto ukazatelů: nárůstu počtu obyvatel v letech 2001 – 2009 o 129, příznivé věkové struktury obyvatel obce (14,5% obyvatel ve věku 0 – 14 let a 7,4 % obyvatel ve věku 65 let a více), vzdělanostní struktury (7,7 % podíl osob s VŠ vzděláním je nelepší výsledek v rámci ORP). Kladně je hodnocen i přírůstek bytů. Rezervy jsou v podmínkách pro rekreaci obyvatel.

Pozitivní hodnocení oblasti ekonomické je způsobeno velmi dobrou dopravní obslužností veřejnou dopravou, komplexní vybaveností technickou infrastrukturou, počtem dokončených bytů za období 2003 - 2009.

Hůře vychází hodnocení daňové výtěžnosti na jednoho obyvatele (7,9 tis.Kč/obyvatele), roční míra nezaměstnanosti (10,1%). Spíše průměrná je míra podnikatelské aktivity v obci.

Limity využití území

V územním plánu je třeba respektovat tyto limity využití území, uvedené v ÚPA

- silnice I/53 a silnice 1/38 a jejich ochranná pásma
- nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy včetně ochranného pásma
- trafostanice a jejich ochranná pásma
- plynovody VTL, STL, NTL a jejich ochranná a bezpečnostní pásma
- regulační stanice plynu a jejich ochranné pásmo
- trasy vodovodů a kanalizačních stok včetně ochranného pásma a souvisejících zařízení
- kabelové komunikační a jejich ochranná pásma
- výhradní bilancované ložisko cihlářské suroviny
- záplavové území řeky Dyje, aktivní zónu záplavového území
- vodní toky a jejich manipulační prostor
- VKP ze zákona – potok Dobšický a Leska, řeka Dyje, údolní niva řeky Dyje
- pozemky určené k plnění funkce lesa a pozemky do vzdálenosti 50m od okraje lesa

- evropsky významnou lokalitu Natura 2000 Meandry řeky Dyje
- nemovité kulturní památky
- území archeologickými nálezy

a další.

c) požadavky na rozvoj území obce

Požadavky na rozvoj území vyplývají zejména ze skutečnosti, že obec Dobšice je obec s největším počtem obyvatel na území ORP Znojmo. I když těsně sousedí se Znojmem a veškerá vybavenost je ve městě Znojmě snadno dostupná, je třeba zajistit všechny základní funkce přímo v obci a vytvořit tak podmínky pro kvalitní život obyvatel všech věkových kategorií a sociálních skupin. Dobšice nemohou být „satelitem“ Znojma, cílem je, aby se nadále vyvíjely jako samostatný svéprávní územní celek.

Územní plán naváže na urbanistickou koncepci stanovenou dosud platnou územně plánovací dokumentací, tj. územní plán města Znojma a obcí Dobšice, Kuchařovice, Nový Šaldorf – Sedlešovice a Suchohrdly a jeho změny č.1, 2, 3, 4 a 5 pro území obce Dobšice.

V územním plánu bude vymezena hranice zastavěného území dle ustanovení stavebního zákona k datu, které bude v dokumentaci uvedeno.

Je třeba prověřit, zda je možné, s ohledem na aktuální potřebu a stav území, převzít zastavitelné plochy vymezené v současně platné územně plánovací dokumentaci do nového územního plánu. Plochy, které byly již zastavěny, budou zahrnuty do zastavěného území.

Plochy bydlení

- budou vyhodnoceny plochy vymezené pro bydlení platným územním plánem, zejména je třeba posoudit reálnost jejich využití v dohledném časovém horizontu. Plochy, jejichž zastavění není reálné, nebudou do nového územního plánu zařazeny
- bude prověřena potřeba rozšíření ploch bydlení s ohledem na demografický vývoj obce i současnou poptávku a podle potřeby budou vytipovány pro bydlení nové plochy
- plochy ve stabilizovaném území obce (v původní venkovské zástavbě) je možné vymezit jako smíšené obytné

Rekreace a sport

- budou rozvíjeny podmínky pro sport a rekreaci přímo v obytném území
- bude navrženo opatření pro protipovodňovou ochranu sportovního areálu na pravém břehu řeky Dyje; podle aktuálního vymezení záplavového území vodního toku Dyje se celý areál nachází v aktivní zóně záplavového území
- plocha pro sport a rekreaci na levém břehu Dyje bude v ÚP nadále vymezena, bude doplněna vodní plochou a plochou pro sezónní táboření
- pro rodinnou rekreaci budou nadále sloužit plochy zahrad, na těchto plochách bude navržena regulace staveb v souladu krajinným rázem

Plochy občanského vybavení

- občanská vybavenost zůstane zachována minimálně ve stávajícím rozsahu
- bude vymezena plocha pro výstavbu objektu domova pro seniory
- budou vytipovány další rozvojové plochy zejména pro obchod a služby

Plochy veřejných prostranství

- budou respektovány stávající plochy veřejných prostranství
- plochy pro veřejná prostranství budou navrženy v zastavitelných plochách minimálně v rozsahu stanovením v §7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

Plochy výroby a skladování, plochy smíšené výrobní

- budou posouzeny plochy pro výrobu a skladování vymezené v platném územním plánu, a to zejména plochy, které bezprostředně souvisí s bydlením, v případě nutnosti bude navrženo jiné využití nebo alespoň upřesněny podmínky využití
- bude ověřena možnost vymezení nových ploch pro výrobu a skladování (např. plocha u železniční trati v severovýchodní části katastru, která byla zahrnuta v ÚP platném do r. 2000, nebo plocha u železniční trati při katastrální hranici Dyje, která je v platném ÚP uvedena, není ale využívána

Plochy komerčních aktivity

- přehodnoceno bude komerční využití ploch v západní části obce při ulici Brněnské
- nové plochy pro komerční aktivity nebudou ÚP navrženy, plochy pro umístění staveb pro obchodní prodej budou součástí ploch občanského vybavení

Plochy technické infrastruktury

- budou prověřeny kapacity technické infrastruktury, v případě nutnosti budou navržena potřebná řešení
- bude navržena technická infrastruktura, jejíž potřeba vyplyne v návaznosti na nově vymezené zastavitelné plochy a plochy přestavby

Doprava

- bude respektována navržená trasa komunikace I/38 a její přeložka (obchvat), pro tuto komunikaci a související křižovatky bude navržena plocha dopravní v dostatečné dimenzi
- bude respektována navržená homogenizace komunikace I/53, pro tuto komunikaci a související křižovatky bude navržena plocha dopravní v dostatečné dimenzi (v současnosti je řešeno změnou č. 6 ÚPO Dobšice)
- ulice Brněnská, vedená jako komunikace I. třídy, bude převedena do nižší kategorie komunikací (III. třída)
- bude řešena koncepce dopravy v klidu
- budou doplněny pěší komunikace, in-line a cyklistické stezky, zejména kolem řeky Dyje a Dobšického potoka
- bude navržena dopravní infrastruktura, jejíž potřeba vyplyne v návaznosti na nově vymezené zastavitelné plochy a plochy přestavby
- v ÚP bude ověřeno, zda je možné na ulici Znojenské vymezit víceúčelový dopravní pruh

Plochy zeleně

- v zastavěném území obce budou stabilizovány plochy zeleně
- bude posílena rekreační funkce lesoparku Hájek
- důraz bude kladen na revitalizaci zeleně na březích řeky Dyje

- v lokalitě při ulici Brněnské v západní části obce bude navržena plocha zeleně jako ochrana proti negativním vlivům ploch výroby na k.ú. Znojmo-město

d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

Urbanistická koncepce

Územní plán naváže na urbanistickou koncepci stanovenou dosud platnou územně plánovací dokumentací, tj. územním plánem města Znojma a obcí Dobšice, Kuchařovice, Nový Šaldorf – Sedlešovice a Suchohrdly a jeho změnami č.1- 5 pro území obce Dobšice.

Důraz bude kladen na vytvoření podmínek pro rozvoj Dobšic jako samotného sídla, a to zejména v pestrosti zastoupení jednotlivých funkcí. Posíleny budou funkce doplňující funkci bydlení (občanská vybavenost všech druhů, sport, rekreace).

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. Plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

- ÚP stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, pokud je možné je stanovit, přípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití)
- ÚP stanoví podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výšková regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách). Nová zástavba bude řešena v souladu s měřítkem stávající zástavby. Zastavitelné plochy budou, pokud možno, řešeny v návaznosti na zastavěné území sídla. V nově navržených plochách bydlení respektive plochách smíšených obytných budou navrhována plnohodnotná veřejná prostranství včetně veřejné zeleně; komunikace všech kategorií budou dostatečně dimenzované.
- budou vytipovány hodnotné urbanistické celky a stanoven způsob jejich regulace,
- bude prověřena možnost využití plochy orné půdy mezi řekou Dyjí a ulicí Brněnskou (Léry) ve vazbě na plánovaný rozvoj na k.ú. Znojmo – Louka
- budou posouzeny možnosti eliminace škodlivých dopadů průmyslové zóny Znojma při ulici Brněnské na návrhové plochy bydlení v obci Dobšice
- podle účelnosti budou vymezeny plochy a koridory územních rezerv s cílem prověřit možnost budoucího využití pro stanovený účel
- v případě potřeby (zejména ve vztahu k budování dopravní a technické infrastruktury) bude stanoveno pořadí změn v území - etapizace

Koncepce uspořádání krajiny

- budou respektována území chráněná dle zákona č. 114/92 Sb., v platném znění
- bude stanoveno vhodné rozčlenění nezastavěného území do ploch s rozdílným způsobem využití území, zohledňující potřeby ochrany krajinného rázu území
- bude upřesněn a zapracován nadregionální územního systému ekologické stability (dle ÚAP) a aktualizováno řešení lokálního ÚSES z platného územního plánu
- budou respektovány veškeré plochy s trvalou vegetací, zajišťující zpomalení odtoku extravilánových vod

- v odpovídající podrobnosti bude řešena problematika prostupnosti krajiny, protierozních opatření a ochrany před povodněmi
- s ohledem na krajinný ráz území nebudou vymezovány ve správním území obce plochy pro větrné elektrárny
- v záplavovém území toku nebudou navrhovány nové zastavitelné plochy s výjimkou již připravovaných aktivit (areál pro sport a rekreaci na levém břehu řeky Dyje)
- v aktivní zóně záplavového území budou dosud nezastavěné plochy pro individuální rekreaci (zahradky) navržené v platném územním plánu nahrazeny plochami luk a pastvin (plochy smíšené nezastavěného území)

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Koncepce dopravní infrastruktury obce bude vycházet ze zásad stanovených v ZÚR, tzn. že ÚP zohlední

- přeložku silnice I/38 a její provázání na budoucí rychlostní silnici S3 na území Dolního Rakouska,
- homogenizaci silnice I/53 Pohořelice – Znojmo.

Ulice Brněnská, která se v současnosti vedena jako komunikace I. třídy (I/53) bude navržena jako komunikace nižší kategorie (III.třída).

Nově navržené dopravní plochy (plochy vymezené pro umístění komunikací) budou navazovat na stávající komunikační síť a budou dostatečně dimenzované pro všechny funkce.

Budou respektovány stávající cyklotrasy, které procházejí územím. Síť cyklotras bude doplněna podle „Rozvojové studie sítě cyklostezek mikroregionu“, zpracované v roce 2001, a dalších, již zpracovaných podkladů.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Pro nové zastavitelné plochy, které budou vyžadovat vybudování dopravní nebo technické infrastruktury, budou vyznačeny koridory dopravní a technické infrastruktury od bodů napojení. Zastavitelná plocha nebude graficky podrobněji řešena, pokud nebude tímto řešením potřeba vyjádřit určitý urbanistický záměr nebo vymezit veřejně prospěšnou stavbu.

Zásobování vodou, odkanalizování, zásobování plynem

V návrhu územního plánu budou zohledněna stávající a navržená zařízení stávajících vedení vodovodů, kanalizace, plynu, včetně příslušných ochranných pásem. Kapacita připojení nově navržených lokalit bude respektovat ustanovení zákona č. 458/2000 Sb., a vyhlášky č. 297/2001 Sb.

Zásobování vodou

Obec je zásobována ze skupinového vodovodu, jehož správcem je Vodárenská akciová společnost a.s. Základní koncepce zásobování obce pitnou vodou bude akceptována. Pro nově navržené rozvojové lokality bude navrženo zásobování pitnou vodou prodloužením stávajících vodovodních řadů.

Odkanalizování

V obci je vybudována z části jednotná a zčásti oddílná kanalizace. Odpadní vody jsou odváděny do kapacitní čistírny odpadních vod situované na katastru obce. Pro nově navržené rozvojové lokality bude navrženo odkanalizování oddílnou kanalizací. Dešťové vody budou v zájmu zachování odtokových poměrů v maximální možné míře zdržovány na pozemku a vsakem odváděny do půdy.

Zásobování plynem

Bude respektována stávající koncepce zásobování plynem. Pro nově navržené rozvojové lokality bude navrženo zásobování plynem prodloužením stávajících vodovodních řadů.

Zásobování elektrickou energií

V návrhu ÚP budou respektovány stávající trasy vedení a zařízení všech napěťových hladin. Obec je elektrickou energií zásobována převážně venkovním vedením VN 1-35 kV. Na plochách, kde dojde ke střetu navrženého využití plochy se stávajícím zařízením nebo vedením a z charakteru využití nebo zástavby nebude možné dodržet režim stanovený v ochranném pásmu dotčeného zařízení, bude navrženo přeložení vedení nebo zařízení. Pro navrženou zástavbu je třeba zpracovat výkonovou bilanci a navrhnout rozšíření distribučních sítí VN a umístění nových trafostanic.

Občanská vybavenost

Koncepce občanského vybavení se nemění. Budou respektovány stávající plochy občanského vybavení, nově bude vymezena plocha pro domov pro seniory, případně další plochy.

Veřejná prostranství

Budou respektovány stávající plochy veřejných prostranství a bude navrženo umístění nových ploch veřejných prostranství v rámci zastavitelných ploch a ploch přestavby.

f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

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

Podmínky ochrany budou vycházet z územně plánovacích podkladů, zejména z územně analytických podkladů.

PŘÍRODNÍ HODNOTY

Řešení ÚP bude respektovat přírodní hodnoty území dle územně analytických podkladů.

Do řešeného území zasahuje Evropsky významná lokalita CZ0624001 Meandry Dyje.

V území jsou zastoupeny zákonem č. 114/1992 Sb. taxativně vyjmenované významné krajinné prvky bez přesnějšího vymezení – lesy, údolní nivy, vodní toky.

V řešeném území se nenachází zvláště chráněná území ani lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin ani živočichů, není zde zastoupen žádný přírodní park.

Řešení územního plánu bude respektovat krajinný ráz území, daný zastoupením a rozmístěním základních krajinnotvorných struktur – lesů, vodních toků a ploch, ploch trvalé nelesní vegetace, zemědělsky využívaných ploch, zastavěných území, komunikací apod. K podpoře krajinného rázu budou u rozvojových ploch zejména pro výrobu stanoveny odpovídající prostorové regulativy.

KULTURNÍ HODNOTY

Z hlediska ochrany kulturních, urbanistických a architektonických hodnot je třeba respektovat především stávající nemovité kulturní památky, kterými jsou:

- zemědělský dvůr na ulici Lahoferově, číslo rejstříku 48729/7-8126
- výklenková kaplička poklona na ul. Brněnské, č.p. 98 , číslo rejstříku 48731/7-8128
- výklenková kaplička, poklona na ul. Dyjské, číslo rejstříku 48730/7-8127

Evidovaná památka sousoší Piety, číslo rejstříku 48729/7-8126, byla při rekonstrukci silnice demontována a je uložena v Jihomoravském muzeu ve Znojmě.

Větší část území obce je vymezena jako území s archeologickými nálezy. Jedná se o území, kde v případě jakýchkoli zemních stavebních prací a úprav terénu je investor povinen zajistit provedení záchranného archeologického průzkumu institucí oprávněnou k takové činnosti.

Dále budou respektovány kulturní, urbanistické a architektonické hodnot místního významu, které přispívají k identitě obce (zvonička, hasička, památník padlým v bitvě u Znojma 1809, socha sv. Jan Nepomuckého, smírčí kříže, soubory vinných sklepů, apod.), v části „ starých“ Dobšic zachovám charakter venkovské zástavby.

g) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Jako veřejně prospěšné stavby budou územním plánem vymezeny pozemky, stavby a zařízení pro veřejnou infrastrukturu určené k rozvoji nebo ochraně území obce, což je zejména nově navrhovaná dopravní infrastruktura, technická infrastruktura včetně ploch občanského vybavení a plochy pro veřejná prostranství.

Dále budou do územního plánu Dobšice převzaty veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření z návrhu ZÚR Jihomoravského kraje, tj. stavby ve vymezených plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury (přeložka komunikace I/38 včetně mimoúrovňových křižovatek a všech souvisejících staveb, homogenizace komunikace I/53 včetně mimoúrovňových křižovatek, transformační stanice 110/22 kV včetně napojení na síť 110 kV. Podrobněji v kapitole a).

Jako veřejně prospěšná opatření budou územním plánem vymezena opatření nestavební povahy sloužící ke snížení ohrožení území a k rozvoji nebo ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, a to především za účelem snížení ohrožení území povodněmi a jinými katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, snížení ohrožení erozí, založení prvků územního systému ekologické stability.

Po dohodě s obcí bude v ÚP stanoveno, které plochy budou mít možnost vyvlastnění i uplatnění předkupního práva dle § 170 a § 101 SZ, které plochy budou pouze s možností vyvlastnění a které pouze s možností uplatnění předkupního práva.

h) další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

Při využívání území je třeba respektovat vymezené plochy se zvláštními podmínkami a ochrannými režimy. Jsou stanoveny obecně závaznými právními předpisy, technickými normami a rozhodnutími správních orgánů:

- ochranná pásma vodovodu a kanalizace dle zákona č. 76/2006 Sb.
- ochranná pásma energetických zařízení dle § 46 zákona č. 458/2000 Sb.
- ochranná pásma plynovodních zařízení dle zákona č. 458/2000 Sb.
- ochranné pásmo ČOV
- užívání pozemků sousedících s vodním tokem dle § 49 zákona č. 254/2001 Sb.

Povinnost hospodařit s dešťovou vodou vyplývá z prováděcí vyhlášky stavebního zákona č. 501/2006 „o obecných požadavcích na využívání území“ § 20 odst. 5 c)

Další požadavky budou doplněny na základě výsledků veřejného projednání návrhu zadání.

POŽADAVKY OCHRANY OBYVATELSTVA

Požadavky ochrany obyvatelstva budou řešeny na základě stanoviska Hasičského záchranného sboru kraje a útvaru krizového řízení kraje jako dotčeného orgánu z hlediska ochrany obyvatelstva. Budou řešeny konkrétní požadavky uvedené ve stanovisku.

PROTIPOVODŇOVÁ OCHRANA

Bude respektováno záplavové území a aktivní zóna vodního toku Dyje nově vymezené opatřením obecné povahy „Změna záplavového území vodního toku Dyje v km. 59,351 -117, 959 a vymezení aktivní zóny vodního toku Dyje a km. 59,351 -117, 959 (tj. od konce vzedmutí VD Nové Mlýna po hráz VD Znojmo“), pro vybraná území budou řešena protipovodňová ochrana.

OCHRANA LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A JEJICH TĚŽBY

V souladu s požadavky zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, budou respektována chráněná ložisková území, na východním okraji řešeného území se nachází výhradní bilancované ložisko cihlářské suroviny.

OCHRANA ZPF

V souladu s požadavky zák. č. 334/92 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, ust. § 4 bude navrženo řešení, které bude nejvýhodnější z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů.

Další požadavky, které bude třeba zapracovat do územního plánu, vyplynou ze stanovisek dotčených orgánů při veřejném projednání návrhu zadání.

i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

V územním plánu je třeba vyřešit následující střety záměrů na provedení změn v území a problémy v území:

plochy pro bydlení x plochy výrobní

V zastavěném území obce je několik lokalit, kde dochází k přímému kontaktu těchto dvou funkcí.

zastavěné plochy x záplavové území

Aktivní zóna záplavového území řeka Dyje se dotýká sportovního areálu na pravém břehu řeky.

zastavitelné plochy x záplavové území

Záplavové území řeky Dyje a jeho aktivní zóna se dotýkají ploch, které jsou v platném ÚP navrženy jako zastavitelné (plochy zahrádek, plocha pro sport a rekreaci na levém břehu řeky).

zastavěné plochy x dopravní infrastruktura

Komunikace I/53 prochází zastavěnou částí obce, která slouží převážně k bydlení.

zastavitelné plochy x dopravní infrastruktura

K nejzásadnějším střetům dochází v místech plánované zástavby a silnic I. třídy.

dopravní infrastruktura x ÚSES

Je nutné řešit „přechod“ prvků územního systému ekologické stability (ÚSES) přes komunikace stávající i plánované.

zastavitelné plochy x zemědělský půdní fond

Na zastavěné území obce navazují plochy orné půdy I. třídy ochrany, je pravděpodobné, že nově navrhované zastavitelné plochy je jich dotknou.

Územní plán se bude těmito střety a problémy zabývat. Do územního plánu bude zahrnut návrh protipovodňových opatření, u komunikací I. třídy nebudou pokud možno navrhovány plochy pro bydlení, na plochách ZPF I. třídy ochrany budou rozvojové plochy navrženy ve zdůvodnitelných případech.

j) požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

V rámci zachování kontinuity vývoje se předpokládá zachování zastavitelných ploch vymezených platným územním plánem, s výjimkou těch, pro jejichž vyřazení budou závažné důvody. Předpokládá se přehodnocení rozsahu stávajících zastavitelných ploch s možností jejich rozšíření i odůvodněné redukce.

Nové zastavitelné plochy budou vymezovány především v předpokládaných směrech dlouhodobého vývoje a s ohledem na potřeby rozvoje obce a míru využití zastavěného území, dále s ohledem na účelné využití a prostorové uspořádání území a na hospodárné využívání veřejné infrastruktury (zejména bude prověřena potřeba nových zastavitelných ploch pro bydlení v návaznosti na stávající urbanistickou strukturu, občanského vybavení a služeb v návaznosti na stávající urbanistickou strukturu, výroby a technické vybavenosti podle územních možností).

Jako plochy přestavby budou vymezeny zejména problematicky využívané plochy areálu bývalého Dřevotvaru (ul. K Hájků) a areálu bývalého zemědělského družstva (ul. Lahoferova).

Obec Dobšice neleží v rozvojové oblasti ani ose republikového významu stanovené PÚR ČR 2008.

Návrh ZÚR JmK stanovuje na území ORP Znojmo rozvojovou osu nadmístního významu N-OS1 Znojemská, vedenou v návaznosti na trasu koridoru dopravy republikového významu S8 (silnice I/38) v trase Havlíčkův Brod–Jihlava–Znojmo–Hatě–hranice ČR/Rakousko (Wien) podle PÚR ČR 2008 a v návaznosti na rozvojovou osu Dolního Rakouska (Wien – Stockerau – Hollabrunn – Znojmo).

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje rozvojové osy N-OS1 se stanovují tyto požadavky na uspořádání a využití území a tyto úkoly pro územní plánování:

- podporovat přednostně realizaci přeložky silnice I/38 a její provázání na budoucí rychlostní silnici S3 na území Dolního Rakouska a přestavbu silnice I/53 Pohořelice – Znojmo;
- podporovat rozvoj bydlení a hospodářských aktivit zvláště v území zahrnutého centra ORP Znojmo a podporovat realizaci plánovaných staveb technické infrastruktury.

k) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

V zastavitelných plochách, u kterých podmínky funkční a prostorové regulace vzhledem k jejich rozsahu nebo charakteru nelze stanovit přímo územním plánem, bude uloženo prověření jejich využití územní studií.

Územní studie stanoví zejména koncepci veřejné infrastruktury včetně požadavků na řešení veřejných prostranství a obecné podmínky prostorové regulace.

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

l) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Plochy a koridory, u kterých budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem budou, vymezeny na základě potřeby zdůvodněné v územním plánu.

m) požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

Bude doplněno na základě výsledků veřejného projednání tohoto návrhu zadání

n) požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Bude doplněno na základě výsledků veřejného projednání tohoto návrhu zadání. Zpracování variantního řešení rozvojových lokalit se nepředpokládá.

o) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

Návrh územního plánu bude zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek. Textová část bude zpracována dle požadavků přílohy 7 vyhlášky č.500/2006Sb.

Grafická část územního plánu bude obsahovat zejména:

- a) výkres základního členění území obsahující vyznačení hranic řešeného území, zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby, plocha koridorů územních rezerv a ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií nebo ve kterých budou podmínky pro jejich využití stanoveny regulačním plánem - v měř. 1 : 5 000
- b) hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci, zejména vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, dále koncepci uspořádání krajiny včetně ploch s navrženou změnou využití, koncepci veřejné infrastruktury včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu, vymezení zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, ploch a koridorů pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy - v měř. 1 : 5 000

- c) výkres koncepce dopravní a technické infrastruktury - dle potřeby v samostatných výkresech v měř. 1 : 5 000
- d) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací - v měř. 1 : 5 000
- e) dle potřeby schéma pořadí změn v území (etapizace) - v měř. 1 : 5 000

Výkresy grafické části budou zpracovány nad katastrální mapou zachycující návaznost na území sousedních obcí.

Grafická část odůvodnění bude obsahovat zejména:

- a) koordinační výkres - v měř. 1 : 5 000
- b) výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí - v měř. 1 : 25 000
- c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu - v měř. 1 : 5 000

V textové části ÚP bude uveden údaj o počtu listů textové části ÚP a počtu výkresů ÚP.

Odchyly od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, při vymezení ploch budou zdůvodněny.

- ÚP bude zpracován digitálně nad katastrální mapou.
- Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK)
- Čistopis dokumentace bude zpracována dle „Pravidel pro digitalizaci územních plánů“ Jihomoravského kraje
- Návrh ÚP Dobšice ke společnému jednání bude předán 1 x v tištěné podobě a 1 x na CD (DVD) ve formátu PDF, návrh ÚP Dobšice, upravený před veřejným projednáním, bude předán 2x v tištěné podobě a 1 x CD (DVD) ve formátu PDF, ÚP Dobšice, připravený k vydání (čistopis) bude předán 4 x v tištěné podobě a + 2 x CD (DVD) v PDF a ve formátu dle „Pravidel pro digitalizaci územních plánů“ Jihomoravského kraje.