

NÁVRH

ZADÁNÍ

ÚZEMNÍHO PLÁNU

DYJE

září 2011

Městský úřad ve Znojmě, odbor výstavby (dále jen úřad územního plánování), který na žádost obce Dyje 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 Dyje 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 územního plánu Dyje. Tento Návrh Zadání bude veřejně projednán v souladu s ust. §47 odst.2 stavebního zákona

Schvalující orgán:

Zastupitelstvo obce Dyje

Pořizovatel:

Městský úřad Znojmo, odbor výstavby, oddělení územního plánování

OBSAH:

- a) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě dalších širších územních vztahů
- b) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů
- c) požadavky na rozvoj území obce
- d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území
- e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- g) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace
- h) další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů
- i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území
- 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
- k) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií
- l) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem
- 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
- n) případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant
- o) požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

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

Z Politiky územního rozvoje České republiky vydané vládou České republiky usnesením č. 929 ze dne 20.7.2009 vyplývá pro dané území požadavek vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území.

Ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen ZÚR) vydaných zastupitelstvem Jihomoravského kraje 22.9.2011 vyplývá povinnost respektovat Rozvojovou oblast nadmístního významu N-OS2 Pohořelická, jejíž součástí je i řešené katastrální území Dyje. Pro plánování a usměrňování územního rozvoje rozvojové osy se stanovují v ZÚR tyto požadavky na uspořádání a využití území a tyto úkoly pro územní plánování:

Požadavky na uspořádání a využití území
a) Podporovat přednostně realizaci přestavby silnice I/53 Znojmo – Pohořelice a obchvatu Lechovic s napojením na rychlostní silnici R52.
b) Podporovat rozvoj bydlení a hospodářských aktivit ve všech obcích osy.
c) Podporovat realizaci plánovaných staveb technické infrastruktury.
Úkoly pro územní plánování
a) Zpřesnit vymezení ploch a koridorů vymezených ZÚR JMK.
b) Dbát na minimalizaci negativních vlivů územního rozvoje na kulturní a civilizační hodnoty, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, na přírodní a krajinné hodnoty území a na dostatečné zastoupení veřejné zeleně v jeho urbanizovaných částech.
c) Respektovat územní ochranu v ZÚR JMK vymezených územních rezerv.

Dále vymezují ZÚR v řešeném katastrálním území plochy pro Územní systém ekologické stability na nadregionální a regionální úrovni. Konkrétně je v území vymezen nadregionální biokoridor NRBK 15 a regionální biocentrum NRBC 114 - Palice. ZÚR zařazují řešené katastrální území do krajiny polní F 17.2.1 – polní pravěké sídelní krajiny pannonica. Z tohoto zařazení vyplývají následující požadavky na uspořádání s využití území a úkoly pro územní plánování:

- vytvářet územní podmínky pro podporu a rozvoj zemědělské výroby založené na ekologicky šetrné rostlinné výrobě,
- vytvářet územní podmínky pro dochování rázovitosti krajiny v oblastech s lokalitami vhodnými pro agroturistiku a regionální cestovní ruch založený na vinařství, vinohradnictví,
- vytvářet územní podmínky pro možnou realizaci investic do půdy pro zabránění erozi půdy a vytvoření funkčních ÚSES.

Z hlediska veřejné infrastruktury vymezují ZÚR v řešeném území koridor pro dopravu označený dokumentací D27 – třípruhové silnice I/53 Znojmo – Pohořelice, homogenizace včetně mimoúrovňové křižovatky.

V této souvislosti uvádíme, že problematika vymezení ploch pro výše uvedenou homogenizaci bylo řešeno změnou č.4 územního plánu obce Dyje, která je v současné době připravena k vydání zastupitelstvem obce Dyje. Nový územní plán Dyje bude tedy tuto projednanou plochu akceptovat v plném rozsahu včetně jejího zařazení mezi veřejně prospěšné stavby.

Z hlediska veřejné infrastruktury vymezují ZÚR rovněž koridor označený dokumentací TE 22 pro elektrické vedení 110 kV. Koridor je zařazen rovněž i mezi veřejně prospěšné stavby. Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v plochách transformačních stanic 110/22 kV včetně napojení na síť 110 kV se stanovují v ZÚR tyto požadavky na uspořádání a využití území a tyto úkoly pro územní plánování:

Požadavky na uspořádání a využití území
a) Vytvořit územní podmínky pro umístění ploch TE18-TE28, TE41 transformačních stanic 110/22 kV.
a) Kritéria a podmínky pro rozhodování : <ul style="list-style-type: none"> - podmínky územní průchodnosti, - podmínky technické reálnosti.
Úkoly pro územní plánování
a) Zpřesnit a vymežit plochy v součinnosti se správcem sítě a s ohledem na minimalizaci negativních vlivů na obytnou a rekreační funkci území, přírodní hodnoty, krajinný ráz a minimalizaci střetů s limity využití území, především u TE21 s PO Podyjí, u TE22 s EVL Meandry Dyje, u TE24 s I. a II. zónou CHKO Moravský Kras a EVL Moravský kras, u TE25 a TE26 s EVL Řeka Rokytná, u TE27 s PO Hovoransko-Čejkovicko, u TE41 s EVL Soutok-Podluží a PO Soutok-Tvrdonicko.
b) Zajistit územní koordinaci a ochranu ploch TE18-TE28, TE41 transformačních stanic 110/22 kV v ÚPD dotčených obcí.

ZÚR dále v kapitole D.1.7 Cyklistická doprava vymezují v řešeném území mezinárodní cyklistický koridor ostatní. Pro tento koridor se stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

Požadavky na uspořádání a využití území
a) Vytvořit územní podmínky pro rozvoj cyklistické dopravy pro každodenní i rekreační využití s návaznostmi na mezinárodní a krajskou síť cyklistických koridorů sousedních zemí a krajů.
Úkoly pro územní plánování
a) V ÚPD dotčených obcí prověřit územní podmínky a zajistit územní vymezení mezinárodních a krajských cyklistických koridorů v souladu se zpracovanou dokumentací a s ohledem na koordinaci koridorů cyklistické dopravy v širších návaznostech.
b) Zajistit územní koordinaci a ochranu mezinárodních a krajských cyklistických koridorů v ÚPD dotčených obcí.

Územní plán Dyje bude všechny výše jmenované záměry akceptovat a zpřesňovat v měřítku a podrobnosti zpracování územního plánu.

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Podkladem pro vypracování tohoto zadání byly Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Znojmo, jehož součástí je katastrální území Dyje. Pro uvažované záměry na změny v území vyplývá potřeba respektování stávajících přírodních a technických limitů a jejich ochranných a bezpečnostních pásem. Obec byla při zpracování ÚAP 2008 zařazena do podregionu **Znojmo**, který je **nejlépe hodnoceným regionem v ekonomické a sociodemografické oblasti**, a to především díky dobré vybavenosti obcí technickou infrastrukturou a dobrou dopravní obsluhovaností území. Obec Dyje je pak hodnocena v tomto regionu jako jedna z **nejhůře** hodnocených obcí v **environmentální oblasti**.

V současné době má obec celkem 419 obyvatel (zdroj ČSÚ k 31.12.2010) což svědčí o dlouhodobém přírůstku obyvatel (v roce 1991 měla obec 374 obyvatel). Z hlediska občanské vybavenosti je tu fotbalové hřiště, veřejná knihovna, jedna klubovna, jeden hostinec, jeden obchod a hřbitov. Školská a zdravotnická zařízení zde nejsou a veškerá zařízení vyšší občanské vybavenosti jsou zejména ve městě Znojmě.

V **ekonomické oblasti** je obec hodnocena pozitivně a to zejména s přihlédnutím k dobré dopravní obsluhovanosti území veřejnou dopravou, dobrou vybaveností technickou infrastrukturou (vodovod, kanalizace s ČOV v obci Dobšice, plynofikace) a k průměrnému počtu dokončených bytů. Dle průzkumů pro zpracování územně analytických podkladů v roce 2010 je uváděn přírůstek 13 bytů od roku 2007. Míra nezaměstnanosti byla v roce 2007 12,57%. Za období leden až srpen 2010 byla průměrná roční nezaměstnanost v obci téměř 11,28 % a v průměru od roku 2007 do srpna 2010 pak 12,71%. Lze tedy konstatovat, že dlouhodobě je nezaměstnanost v obci na stejné

úrovni. Dopravní obslužnost veřejnou dopravou je v obci dobrá. Řešeným územím prochází při severním okraji katastrálního území silnice I.třídy I/53 Pohořelice – Znojmo. Obcí pak prochází silnice II.třídy 408 a to pouze malou částí zastavěného území. Částí zastavěného území obce prochází rovněž elektrifikovaná železniční trať celostátního významu se zastávkou v obci. Řešeným územím prochází dvě cyklotrasy místního významu – Znojemské vinařské stezky. Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje pak řešeným územím vymezují koridor cyklistické mezinárodní trasy ostatní.

V **environmentálním pilíři** je obec hodnocena jako jedna z nejhůře v regionu a to zejména s přihlédnutím k nízkému koeficientu ekologické stability a změně výměry zemědělské půdy mezi lety 2003 a 2010. Při severním okraji zastavěné části obce, pod tělesem dráhy se nachází evidované sesuvné území. V současné době se v této oblasti nacházejí drobné zahrádky s rekreační výstavbou a sesuvné území nečiní v obci žádné problémy. V severní části katastru, mimo zastavěné území obce při silnici I.třídy se nachází rekultivovaná plocha po zrušeném dobývacím prostoru. Obcí protéká řeka Dyje, na níž je stanoveno nově záplavové území a aktivní zóna. Část záplavového území zasahuje i do zastavěných ploch v obci. V jižní části katastru při toku řeky Dyje se rovněž nachází větší rekreační oblast – zahrádkářské osady s rekreační výstavbou.

Celková výměra katastru je 460 ha, přičemž podíl zemědělské půdy na celkové výměře katastru činí 72,1% což je 331 ha. Zemědělská půda v tomto katastru je zařazena téměř výhradně do I.třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Oproti tomu lesnatost území činí pouhých 4,5 %, což představuje 18,55 ha z celkové výměry katastru.

V řešeném území se nachází dvě lokality soustavy NATURA 2000 – evropsky významná lokalita Meandry Dyje a evropsky významná lokalita Dyjské svahy. Dále je zde vymezen i jeden registrovaný významný krajinný prvek – Dyjské svahy. Dále jsou v řešeném území významné krajinné prvky ze zákona (lesy a vodní toky a vodní plochy). Z hlediska ochrany přírody a krajiny byl v platném územním plánu vymezen plán místního územního systému ekologické stability. V novém územním plánu je třeba zajistit prověření jeho aktuálnosti a zejména návaznost na sousední katastry a na územní systémy ekologické stability na regionální a nadregionální úrovni.

V **sociodemografické oblasti** je tato obec hodnocena příznivě, pozitivně je hodnocen také index stáří, postupný nárůst počtu obyvatel (1991 – 374, 2010 – 419). Naopak neutrálně je hodnocen indikátor přírodních předpokladů rekreace. Podobně, jako v dalších regionech Znojemska, je i v obci Dyje nižší podíl osob s dokončeným vysokoškolským vzděláním.

V aktualizaci ÚAP 2010 byly obce hodnoceny i jednotlivě a v hodnocení vyváženosti všech **tří pilířů udržitelného rozvoje** je obec Dyje hodnocena negativně v **environmentálním pilíři**. Celkové hodnocení vyváženosti pilířů udržitelného rozvoje pak řadí obec mezi kladně hodnocené obce.

Z hlediska **hodnot území** je nutno zmínit, že na území obce je vymezeno celkem 7 lokalit s archeologickými nálezy. Na k.ú. Dyje je evidováno 5 nemovitých kulturních památek v zastavěné části obce a jedna památka v extravilánu obce. Kromě jmenovaných památek pak byla vyhodnocena jako významná antropogenní dominanta fara a jako plošná urbanistická hodnota prostor okolo kostela.

Z hlediska **vodního hospodářství** se v katastru obce nachází významný vodní tok řeky Dyje. V lednu 2011 bylo na řece Dyji vyhlášeno nové záplavové území včetně stanovené aktivní zóny.

Dalším podkladem pro vypracování tohoto zadání byly průzkumy a rozborů zpracované pro zhotovení územního plánu obce Dyje a samotný územní plán obce, který byl schválen zastupitelstvem obce 6.5.2002 a jeho následně zpracované 4 změny.

c) Požadavky na rozvoj území obce

Hlavním cílem zpracování nové územně plánovací dokumentace je navrhnout budoucí funkční uspořádání území a stanovit závazné zásady pro jeho další rozvoj.

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

Obec má platným územním plánem vymezené plochy pro **bydlení**. Zhruba polovina těchto ploch je již dnes zastavěna. Jedna plocha v zastavěném území obce bude při zpracování návrhu z ploch pro bydlení vypuštěna. Tato plocha se nachází v zastavěném území obce u silnice k nádraží. Plocha je ve svahu a na okraji evidovaného sesuvného území. Z provedeného průzkumu vyplývá, že tato plocha je pro výstavbu objektů bydlení nevhodná a její zrušení požaduje i obec. Záměrem obce je pokračovat v návrhu ploch pro bydlení podél silnice ve směru na obec Tasovice a v lokalitě u hřbitova. Úkolem nového územního plánu bude zejména prověření aktuálnosti návrhu s přihlédnutím k demografickému vývoji počtu obyvatel a s přihlédnutím k zájmu o bydlení v této lokalitě.

Co se týká ploch pro **výrobu** má obec v platném územním plánu vymezené tyto plochy na příjezdu do obce od státní silnice I/53. V současné době jsou volné pozemky o výměře cca 2 ha. Na ploše cca 1,3 ha je vydáno stavební povolení. S rozšířením ploch pro výrobu uvažuje obec rovněž v této lokalitě, konkrétně na ploše zrušeného dobývacího prostoru o výměře cca 8 ha. Výrobní plochy by měly být určeny především pro výrobu a skladování. Platným územním plánem byly vymezeny stávající plochy pro výrobu při železniční trati na hranici s katastrálním územím obce Dobšice v návaznosti na obdobně vymezenou plochu na k.ú. Dobšice jako jeden ucelený areál, který ale v současné době není využíván ani zastavěn.

Změnou č.1 územního plánu obce byla vymezena plocha pro **komerční využití** v lokalitě u státní silnice I/53. Návrh této plochy bude převzat do nového územního plánu, přičemž s rozšířením této plochy se neuvažuje.

Nový územní plán bude klást důraz především na vymezení **veřejných prostranství** v obci, tak aby mohl být následně realizován záměr obce na jejich úpravu a ozelenění. Návrh veřejných prostranství se bude týkat zastavěné části obce. Nepředpokládá se vymezení nových ploch veřejných prostranství, spíše stabilizace stávajících, zejména pak v prostoru návsi. Současně bude prověřena dostatečnost navrhovaných ploch veřejných prostranství.

V řešeném území se nachází několik ucelených lokalit individuální **rekreace** a to zejména na plochách přilehlých k řece Dyji. Jedna ucelená lokalita je v obci pod železniční tratí. Tyto plochy budou v územním plánu vymezeny jako stabilizované plochy rekreace. S vymezením nových ploch pro rekreaci se neuvažuje.

V zastavěné části obce se nachází stávající plochy **občanské vybavenosti**, tyto plochy jsou v území stabilizovány a budou akceptovány i novým územním plánem. Současně bude prověřena dostatečnost těchto ploch.

Mimo zastavěné území a zastavitelné plochy budou nově vymezeny především plochy **přírodní** zahrnující plochy potřebné pro vymezení prvků **územního systému ekologické stability** na všech úrovních a plochy pro ostatní krajinnou zeleň apod. Záměrem obce je **realizovat územní systém ekologické stability** v souladu se schválenou komplexní pozemkovou úpravou a **vybudování ekologického sadu**.

V zastavěném území obce byly při zpracování územně analytických podkladů vymezeny plochy **brownfields** – p.č.20 – památkově chráněný areál zámečku, který byl využíván jako zázemí zemědělského družstva v centru obce. V dnešní době je tento areál využíván pouze částečně a

chátrá. Jako další nevyužívané objekty jsou vymezeny na parcelách č. 52 a 71 v centrální části obce. Při terénním průzkumu v srpnu 2011 bylo na místě zjištěno, že tyto objekty jsou částečně rekonstruovány a slouží bydlení. Jako plochy brownfields byly vyhodnoceny i objekty bývalých kravínů v jižní části obce v blízkosti řeky Dyje. Oba tyto objekty se nachází v nově stanoveném záplavovém území řeky Dyje. Bývalý kravín, který je blíže obci je dnes využíván jako zahradnictví a slouží tedy rostlinné výrobě a skladování. Tato jeho funkce bude územním plánem akceptována. Druhý z kravínů je nevyužíván a chátrá. Nové plochy brownfields byly zjištěny na parcele č.295 v návaznosti na stávající skladové prostory Správy a údržby silnic Jihomoravského kraje.

Při návrhu rozvojových ploch budou akceptovány podmínky stanoveného **záplavového území a aktivní zóny** v řešeném území. Záplavové území řeky Dyje bylo změněno a vydáno formou opatření obecné povahy dne 31.1.2011, kterým byla současně vymezena i aktivní zóna záplavového území.

Bude respektována historická urbanistická struktura obce. V prostorovém uspořádání je nutno upřesnit diferenciaci území s ohledem na ochranu hodnot území (hlavní dominanty, místa pohledů,...).

Při vymezování nových ploch s **rozdílným způsobem** využití je rovněž nezbytné přihlídnout k již dříve vymezeným a stabilizovaným plochám.

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání

Území bude územním plánem členěno na plochy s rozdílným způsobem využití. Plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit – viz. § 3 a §4 vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění platných předpisů. Budou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popř. podmíněně přípustného využití těchto ploch.

Při zpracování dokumentace návrhu je nutno postupovat v souladu s ust. §5 odst.1 a 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů. Zpracovatelé jsou povinni řídit se zásadami ochrany ZPF (§4 zákona), jsou povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením.

V řešeném území se nachází téměř 80% pozemků zařazených do I. třídy ochrany ZPF. Zastavěné území obce je touto půdou téměř obklopeno. Ve zhruba 50-ti% je na této zemědělské půdě evidováno odvodnění. Funkčnost tohoto zařízení však dnes lze pouze odhadovat. Tato zařízení jsou dnes ve správě vlastníků jednotlivých pozemků a některé pozemky jsou dnes už i zastavěny. Diskutabilní je rovněž vytěžená plocha bývalého dobývacího prostoru na severním okraji obce při silnici I/53, který byl zrušen rozhodnutím Obvodního báňského úřadu v Brně ze dne 12.9.2008, které nabylo účinnosti dne 21.10.2008. Následně bylo rozhodnutím Ministerstva životního prostředí ze dne 10.9.2009, které nabylo účinnosti 29.9.2009 zrušeno i chráněné ložiskové území. Tato lokalita je stále zařazena do půd I.třídy ochrany ZPF, což se jeví jako velmi nepravděpodobné, vzhledem ke skutečnému stavu v území.

V řešeném území se nachází rovněž dvě vymezené viniční tratě Babičák a Kamenný vrch, které budou akceptovány.

Z hlediska širších územních vztahů je třeba respektovat zejména vazbu na město Znojmo jako centrum vyšší občanské vybavenosti a vazbu na sousední obce Dobsice a Tasovice, na které je obec napojena dopravní a technickou infrastrukturou. Dále je pak třeba řešit i územní vztahy s katastry obcí Suchohrdly a Těšetice.

Z hlediska dopravních vazeb budou respektovány sítě stávající státní i místní dopravy.

Z hlediska technické infrastruktury je nutno respektovat veškerá stávající zařízení včetně jejich ochranných pásem.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny je nutno respektovat vymezené prvky ÚSES na místní, regionální i nadregionální úrovni a zajistit návaznost na sousední katastry. Současně je třeba zajistit průchodnost krajiny a návaznost na zeleň v zastavěném území obce. Návrh ploch krajinné zeleně bude řešen tak, aby plnil v krajině současně i funkci protierozní.

Z hlediska urbanistické koncepce bude respektován charakter a měřítko v jednotlivých částech obce s důrazem na ochranu hodnot území.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Doprava

Stávající síť silnic a místních a účelových komunikací zůstane zachována. K nově navrhovaným rozvojovým lokalitám je třeba navrhnout i vhodné dopravní napojení na stávající síť místních komunikací popřípadě silnic. V územním plánu je třeba řešit harmonizaci funkčních a technických parametrů místních komunikací, neboť tyto neodpovídají vždy jejich funkčnímu zařazení. Tento návrh bude proveden v měřítku odpovídajícím podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace.

Turistické trasy jsou v katastru obce zastoupeny značenou cyklotrasou 5007 místního významu – Znojemská vinařská stezka, která bude akceptována. Návrh nových turistických a cyklistických tras se nepředpokládá.

Voda

V katastru obce se nenachází žádný vodní zdroj. Obec je zásobována z vodního zdroje Znojmo. Základní koncepce zásobování obce pitnou vodou bude akceptována. Správcem vodovodní sítě je Svazek obcí Vodovody a kanalizace Znojemsko. Pro nově navrhované rozvojové lokality bude navrženo jejich zásobování pitnou vodou prodloužením stávajících vodovodních řadů.

Kanalizace

V obci je vybudována oddílná splašková kanalizace, na kterou je napojeno 99% obyvatel. Kanalizace v obci je z části gravitační a z části tlaková. Všechny stoky jsou svedeny do čerpací stanice na parcele č. 54/4 a odtud jsou splašky odváděny na čistírnu odpadních vod v obci Dobšice. Vlastníkem této kanalizace je Svazek obcí Vodovody a kanalizace Znojemsko a spravuje ji Vodárenská akciová společnost a.s.. V obci je vybudována částečně i dešťová kanalizace (asi 15% obce) a jejím správcem je obec. V obci je jen několik objektů napojeno na jímky na vyvážení. Pro nově navrhované rozvojové lokality bude navrženo jejich odkanalizování prodloužením stávajících kanalizačních řadů.

Plyn

Obec je plynofikována. Stávající koncepce plynofikace obce bude respektována včetně všech plynárenských zařízení a jejich ochranných pásem. Pro nově navrhované rozvojové lokality bude navrženo jejich zásobování plynem prodloužením stávajících řadů. Řešeným územím prochází i tři vedení vysokotlakého plynovodu, dvě z nich s bezpečnostním pásmem 40 m a třetí s bezpečnostním pásmem 80m. Tato vedení významně ovlivňují možnost návrhu rozvojových ploch.

Elektro

V návrhu ÚP budou respektovány stávající trasy elektrických vedení a zařízení všech napěťových hladin, včetně jejich ochranných pásem. Obec je elektrickou energií zásobována venkovním vedením VN 1 – 35 kV. V obci se nachází dvě stožárové trafostanice, třetí se nachází v lokalitě průmyslových a skladových areálů. Pro stávající a navrženou zástavbu bude zpracována výkonová bilance a v případě potřeby bude navrženo rozšíření distribučních sítí VN a umístění nových trafostanic. Na plochách, kde dojde ke střetu navrženého funkčního využití se stávajícím zařízením

nebo vedením a nebude možné dodržet režim stanovený v ochranném pásmu dotčeného zařízení, bude zvažováno navržení přeložky el. vedení nebo jeho zařízení.

Spoje, telekomunikace

Stávající zařízení spojů a telekomunikací (zařízení mobilních operátorů, apod.) budou akceptována a současně budou stanoveny regulativy pro případná nová zařízení mobilních operátorů a plochy, kde je možno předpokládat umístění výškových staveb nebo zařízení. Do řešeného území zasahuje ochranné pásmo komunikačního zařízení Ministerstva obrany. Řešeným územím dále prochází několik tras komunikačního vedení společnosti Telefonica O2.

Občanské vybavení

Stávající zařízení občanské vybavenosti (obecní úřad, knihovna, obchod, hostinec, klubovna apod.) budou akceptovány. Nové plochy pro tento účel pak budou přednostně umísťovány v centrální části obce.

Na východním okraji obce se nachází hřbitov. Tato plocha je stabilizovaná.

Zachována zůstane plocha i stávajícího hřiště.

Veřejné prostranství

Stávající veřejná prostranství v obci budou stabilizována. Současně bude prověřena možnost vymezení nových veřejných prostranství a to zejména v nově navrhovaných plochách bydlení.

Zvláštní zájmy

V obci se nachází objekt požární ochrany – požární zbrojnice.

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Obec Dyje vznikla jako návesní ulicovka, na rovině v těsné blízkosti řeky Dyje. Postupně se zástavba rozšiřovala na přilehlé svahy, které byly vhodné pro pěstování vinné révy. Pozdější zástavba vznikala podél hlavních komunikací a polních cest a svou formou se přizpůsobovala městské zástavbě. Teprve v poslední době dochází opět k respektování tradičních forem výstavby, která je pro zdejší kraj typická. Dyje má charakter vinařské vesničky a nová zástavba by měla navázat na historické tradice.

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

Farní kostel Sv. Jana Nepomuckého (dříve zasvěcen bičovému Spasiteli), zámeček s areálem v centrální části obce, zděná poklona v ulici k nádraží, socha Sv. Jana Nepomuckého před zámečkem, kamenná poklona na návrší za cihelnou a smírčí kříž, který byl v roce 2006 přemístěn z návrší nad obcí do budovy obecního úřadu. Kromě nemovitých památkově chráněných objektů, má Dyje zajímavou urbanistickou a architektonickou strukturu, kterou je třeba chránit jako celek a řadu drobných objektů (kříže, boží muka), které tvoří součást kulturního povědomí obyvatelstva.

Dále pak z hlediska archeologického zájmu je třeba respektovat 7 vymezených lokalit na území obce, které jsou vymezeny jako území s archeologickými nálezy. Tyto lokality je třeba rovněž respektovat při zpracování návrhu dokumentace jako území, kde v případě jakýkoliv zemních stavebních prací a úprav terénu je investor povinen již v období přípravy stavby uzavřít smlouvu na provedení záchranného archeologického průzkumu s institucí oprávněnou k provádění těchto průzkumů.

Z hlediska ochrany přírodních hodnot se v tomto území nachází dvě lokality soustavy NATURA 2000 – evropsky významná lokalita Meandry Dyje a evropsky významná lokalita Dyjské svahy. Dále je zde vymezen i jeden registrovaný významný krajinný prvek – Dyjské svahy. Dále jsou v řešeném území významné krajinné prvky ze zákona (lesy a vodní toky a vodní plochy). Z hlediska ochrany

přírody a krajiny byl v platném územním plánu vymezen plán místního územního systému ekologické stability. V novém územním plánu je třeba zajistit prověření jeho aktuálnosti a zejména návaznost na sousední katastry a na územní systémy ekologické stability na regionální a nadregionální úrovni.

Z hlediska ochrany civilizačních hodnot bude řešení územního plánu akceptovat stávající architektonické a přírodní hodnoty daného území a to jak zastavěné části obce, tak i volné krajiny. K podpoře dochovaného krajinného rázu bude řešeno zejména umístění interakčních prvků ve volné krajině, zejména pak v návaznosti na stávající i vymezované prvky ÚSES.

K podpoře zachování krajinného rázu budou u rozvojových ploch, zejména pro výrobu a komerční občanskou vybavenost, stanoveny prostorové regulativy (především výškové). Současně bude navrženo vhodné ozelenění ploch výrobních, především směrem k volné krajině. Rovněž plochy bydlení budou navrhovány tak, aby byl zajištěn v maximální míře tzv. zelený prstenec zahrad oddělující zastavěné plochy zejména od ploch intenzivně obhospodařovaných.

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.

Jako veřejně prospěšná opatření budou územním plánem vymezena 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 přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, snižování ohrožení území erozí, založení prvků územního systému ekologické stability.

Případné uplatnění předkupního práva pro navrhovaná veřejně prospěšná opatření, budou konzultována ve fázi přípravy návrhu se zástupci obce a pořizovatele.

Asanační zásahy se mohou vyskytnout především v souvislosti s řešením bodových dopravních závad. V případě potřeby budou navrhovány pouze v nezbytném rozsahu a na základě řádného zdůvodnění.

h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů, například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany zemědělského půdního fondu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy budou doplněny na základě požadavků vznesených při veřejném projednání tohoto návrhu zadání.

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

V území je třeba vytvořit podmínky pro řešení urbanistických, hygienických a dopravních závad. Jedním z hlavních střetů bude zcela jistě návrh nových rozvojových ploch ve vztahu k zemědělskému půdnímu fondu. Zastavěné území obce je téměř obklopeno půdou zařazenou do I. třídy ochrany. Ve zhruba 50-ti% je na této zemědělské půdě evidováno odvodnění. Funkčnost tohoto zařízení však dnes lze pouze odhadovat. Tato zařízení jsou dnes ve správě vlastníků jednotlivých pozemků a některé pozemky jsou dnes už i zastavěny. Diskutabilní je rovněž vytěžená

plocha bývalého dobývacího prostoru na severním okraji obce při silnici I/53, který byl zrušen rozhodnutím Obvodního báňského úřadu v Brně ze dne 12.9.2008, které nabylo účinnosti dne 21.10.2008. Následně bylo rozhodnutím Ministerstva životního prostředí ze dne 10.9.2009, které nabylo účinnosti 29.9.2009 zrušeno i chráněné ložiskové území. Tato lokalita je stále zařazena do půd I.třídy ochrany ZPF, což se jeví jako velmi nepravděpodobné, vzhledem ke skutečnému stavu v území.

Z politiky územního rozvoje vyplývá pro dané území vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území. Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, přičemž jejich ochrana by však neměla znemožňovat ekonomické využití území nebo mu nadměrně bránit.

Ke střetu zájmů a problémů v území může dojít v plochách individuální rekreace v blízkosti řeky Dyje. Vzhledem k existenci záplavového území a aktivní zóny nebudou v tomto území vymezovány žádné nové rozvojové plochy. Stávající objekty budou akceptovány a regulativy funkčního využití těchto stávajících ploch budou akceptovat podmínky stanoveného záplavového území a jeho aktivní zóny.

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

Dle Politiky územního rozvoje České republiky 2008 se řešené území nenachází v žádné vymezené rozvojové oblasti nebo ose.

Dle návrhu Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje se řešené území nachází v rozvojové oblasti nadmístního významu N-OS2 Pohořelická

Územní plán bude navrhovat vhodné funkční využití stávajících zastavěných a zejména nezastavěných ploch v zastavěném území. V návaznosti na zastavěné území pak bude hledat možnost umístění nových zastavitelných ploch převážně s hlavním funkčním využitím pro bydlení s podmíněným využitím pro služby a drobné podnikání a pro výrobu. Územní plán bude rovněž prověřovat převzetí návrhových, dosud nezastavěných, ploch platné územně plánovací dokumentace. Předpokládá se, že všechny plochy budou převzaty do návrhu řešení. Původní návrhové plochy, které byly již zastavěny, budou vymezeny jako plochy stávající a budou součástí vymezeného zastavěného území obce.

Při stanovování funkčního využití území bude zvažována jak ochrana přírody, tak i hospodářský rozvoj a životní úroveň obyvatel.

Při vymezování nových zastavitelných ploch budou respektovány veškeré limity využití území, ochranná pásma toků, záplavová území a aktivní zóny a ochranná pásma lesa. V případě střetu návrhových ploch se stávajícími technickými limity bude navrženo jejich nejvhodnější přeložení.

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

Při vymezování jednotlivých zastavitelných ploch bude dle místních podmínek posouzena projektantem vhodnost zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace. V případě potřeby bude její vhodnost před zpracováním do návrhu dokumentace územního plánu projednána se zástupci obce a pořizovatele.

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

Návrh zadání ÚP Dyje nepředpokládá, že by v územním plánu byly vymezeny plochy nebo koridory, pro které by bylo nutné prověřit jejich využití regulačním plánem. Pokud bude, dle místních podmínek posouzena projektantem vhodnost zpracování regulačního plánu, bude tato skutečnost projednána v průběhu zpracování návrhu dokumentace se zástupci obce a pořizovatele.

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 územního plánu.

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

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

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

Bude doplněno na základě výsledků veřejného projednání tohoto návrhu zadání.

- 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.
- Dokumentace bude podepsána a opatřena autorizačním razítkem projektanta.
- Struktura dokumentace územního plánu bude odpovídat požadavkům daných vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti, zejména pak s přílohou č.7 vyhlášky.