

Příloha C/ vyhodnocení stanovisek

Doplnění kapitoly textové části odůvodnění **B.5.1. soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů**

V rámci společného jednání s dotčenými orgány, sousedními obcemi a obcí Podmolí podle §50 stavebního zákona, v platném znění byla ve stanovené lhůtě do 14.10.2016 na adresu pořizovatele doručena následující stanoviska dotčených orgánů:

1. Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského, ze dne 8.9.2016, doručeno 8.9.2016
2. Státní pozemkový úřad, ze dne 7.9.2016, doručeno 7.9.2016
3. Ministerstvo průmyslu a obchodu, ze dne 29.8.2016, doručeno 19.9.2016
4. Městský úřad Znojmo, odbor životního prostředí, orgán ochrany přírody a krajiny, ze dne 3.10.2019, doručeno 6.10.2016
5. Ministerstvo obrany ČR, ze dne 10.10.2016, doručeno 11.10.2016
6. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, ze dne 29.8.2016, doručeno 30.8.2016
7. Krajská hygienická stanice, ze dne 13.10.2016, doručeno 13.10.2016
8. Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu – koordinované stanovisko, ze dne 12.10.2016, doručeno 14.10.2016
9. Správa Národního parku Podyjí, ze dne 12.10.2016, doručeno 14.10.2016

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil v souladu s odst. 1 § 51 stavebního zákona výsledky projednání následovně:

Stanoviska 1., 2., 3., 6. a 7. byla souhlasná bez připomínek, z tohoto důvodu zde není uveden ani jejich obsah ani jejich vyhodnocení.

Stanovisko č.4 – Městský úřad Znojmo, odbor životního prostředí, orgán ochrany přírody a krajiny

Dotčený orgán požadoval stanovení prostorového regulativu pro plochu H1.

Řešení:

Tato plocha bude z dalšího řešení ÚP vyřazena před zahájením veřejného projednání.

Stanovisko č.5 – Ministerstvo obrany ČR

Toto stanovisko požaduje doplnění textové části odůvodnění o výčet staveb podléhajících předchozímu souhlasu dotčeného orgánu.

Řešení:

Výčet staveb bude v příslušných kapitolách textové části odůvodnění doplněn před zahájením veřejného projednání.

Stanovisko č. 8. – Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu – koordinované stanovisko

Toto stanovisko obsahuje dílčí stanoviska jednotlivých dotčených orgánů hájících zájmy podle zvláštních právních předpisů z hlediska:

A) stanovisko odboru životního prostředí (OŽP)

- zákona č.254/2001 Sb., o vodách – není příslušný k posouzení

- zákona č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

Souhlasné stanovisko k oběma variantám „Návrhu ÚP Podmolí“, avšak za výslovné podmínky, že plocha Z5 (varianty 2) bude převedena do územní rezervy. Souhlasné stanovisko k ploše Z2 je uplatněno za výslovné podmínky, že bude urbanisticky dořešena drobná zbytková plocha mezi jižním okrajem plochy Z2 a stávajícím hřbitovem.

Řešení: plocha Z5 (B3) bude z dalšího řešení vypuštěna. Zbytková plocha mezi jižním okrajem plochy Z2 (B2) a stávajícím hřbitovem bude dořešena tím, že v této ploše bude vymezena nová zastavitelná plocha dopravy – parkoviště.

- zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů - souhlasí

- zákona č.201/2012 Sb., o ochraně ovzduší – souhlasí

- zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí

- informuje, že stanovisko bude vydáno samostatně po předložení doručených stanovisek a výsledků konzultací.

Řešení: pořizovatel po ukončení všech konzultací požádal o vydání samostatného stanoviska, které je uvedeno v odůvodnění územního plánu.

B) stanovisko odboru rozvoje dopravy (ORD)

Souhlasí s řešením silnic II. a III. třídy za podmínky splnění následujících požadavků:

1. V textové části návrhu ÚP bude opravena definice ploch D s vedením silnic III. třídy.

2. Umísťování nových interakčních prvků a prvků ÚSES podél silnic III. třídy bude podmíněno řešením v souladu s platnou legislativou.

3. V koordinačním výkresu bude zakresleno ochranné pásmo silnic III. třídy.

4. V návrhu ÚP bude doplněno prověření veřejné hromadné dopravy z hlediska dostupnosti veřejné linkové dopravy.

5. Podmínky využití návrhových ploch s chráněnými prostory přiléhajících k silnicím III. třídy nebudou z hlediska hlukové ochrany v dalším projednávání oslabovány.

Řešení:

Ad1 – definice bude opravena.

Ad2 – podmínka k umísťování interakčních prvků bude doplněna.

Ad3 – grafické znázornění ochranného pásma bude doplněno.

Ad4 – prověření dostupnosti hromadné dopravy bude doplněno.

Ad5 – splněno.

C) stanovisko odboru regionálního rozvoje, oddělení památkové péče (ORR, ODPP)

Není příslušný k posouzení.

Stanovisko č.9 – Správa Národního parku Podyjí

Dotčený orgán se ve svém stanovisku vyjádřil ke každé z předložených variant zvlášť. Řešení jednotlivých požadavků bylo předmětem samostatných jednání s dotčeným orgánem za účasti určeného zastupitele. Výsledky těchto jednání jsou vyjádřeny v dohodě ze dne 15.3.2017 (doručeno 20.3.2017).

Dohoda

o vypořádání požadavků uplatněných ve stanovisku Správy NP Podyjí, jako dotčeného orgánu hájícího veřejné zájmy podle zvláštního právního předpisu na úseku ochrany přírody a krajiny, k návrhu ÚP Podmolí rámci společného jednání.

Správa NP Podyjí uplatnila ke společnému jednání jako dotčený orgán stanovisko k návrhu ÚP Podmolí z hlediska zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Toto stanovisko bylo doručeno na adresu pořizovatele dne 14.10.2016 a na podatelně Městského úřadu Znojmo bylo zaevidována pod číslem jednacím MUZN 87639/2016.

Zástupce pořizovatele (Dana Spoustová), společně s určeným zastupitelem (Bc.Škrabana), vyhodnotil předmětné podání a zpracoval následující návrh řešení jednotlivých požadavků.

Řešení požadavků k textové části návrhu ÚP Podmolí:

Návrh řešení je zpracován ve dvou variantách – varianta A a varianta B, stanovisko dotčeného orgánu se vyjadřuje k plochám jednotlivých variant samostatně a nevylučuje kombinaci obou předložených variant:

1. Základní koncepce rozvoje území ...

V Podmolí se vyskytují kromě sedlových střech i střechy valbové a polovalbové. Správa NP požaduje doplnit popis.

Řešení:

- bude doplněno.

Správa NP požaduje doplnit seznam významných architektonicky hodnotných staveb.

Řešení:

- Seznam významných architektonicky hodnotných staveb bude doplněn o větu: *Dochované objekty lidového stavitelství (vyznačené v koor. výkrese).*

Podklad pro jejich vyznačení byl předán Správou NP na jednání 8.2.2017.

Cennou hodnotou je stavební čára vymežující prostor návsi.

Řešení:

- bude doplněna v koordinačním výkrese jako urbanistická hodnota území

Správa NP požaduje vyloučit stavby velkoplošných fotovoltaických elektráren a výškových staveb industriálního typu v celém katastrálním území Podmolí.

Řešení:

- bude doplněno.

2. Zásady urbanistické koncepce

Správa NP požaduje doplnit text týkající se charakteristiky území o podrobnější popis zástavby. Pro Podmolí jsou typické přízemní usedlosti půdorysných tvarů „L“, „U“ a jiných, bez zvýšeného suterénu a garáží v podzemním podlaží. Usedlosti jsou sestaveny z jednotlivých objektů výrazně obdélníkového půdorysu, zastřešeného sedlovou, valbovou nebo polovalbovou střechou o sklonu cca 38 – 45°, s omítanými fasádami. Významným architektonickým prvkem tradičních usedlostí jsou masivní dřevěná vrata a vjezdové brány do vnitřních dvorů s vysokými zděnými ohradními zdmi. Střechy mají malé přesahy a to jak u okapů, tak ve štítech: u okapů max. 50 cm a u štítů max. 20 cm. Charakteristický obraz sídla vytváří i střešní krajina objektů s typickou červenou barvou.

Řešení:

-koncepce bude doplněna o: přízemní usedlosti půdorysných tvarů „L“, „U“ a jiných, bez zvýšeného suterénu a garáží v podzemním podlaží. Usedlosti jsou sestaveny z jednotlivých objektů výrazně obdélníkového půdorysu, zastřešeného sedlovou, valbovou nebo polovalbovou střechou. Ostatní požadovaný podrobnější popis není relevantní pro zpracování územního plánu.

3. Vymezení zastavitelných ploch

způsob využití	číslo plochy	VARIANTA	NP	OBEC	poznámka
B	1	1, 2	ÚS současně s ÚP	ne	plocha bude ponechána v navrženém rozsahu, podmínky využití a ÚS doplněny a upraveny
B	2	1, 2	zmenšit, případně ÚS	ne	plocha bude ponechána v navrženém rozsahu, podmínky využití a ÚS doplněny a upraveny
B	3	2	vypustit, případně zmenšit	ano	plocha bude z návrhu vyřazena
D	1	1, 2	ano	ano	beze změn
Os	1	1, 2	ano/*	ano	podmínka zachování zeleně bude doplněna
R	1	1, 2	ano/*	ano	podmínka zachování zeleně bude doplněna
H	1	2	vypustit	ano	plocha bude z návrhu vyřazena

Řešení:

B1 – Plocha bude v návrhu ponechána v navrhovaném rozsahu. ÚP stanovuje podmínku pro rozhodování v území – prověření zastavění Územní studií. Studie nebude zpracována současně s územním plánem. Její zpracování si vyžádá delší přípravu, zejména zajištění podrobnějších podkladů pro její zpracování (např. polohopisné a výškopisné zaměření, apod.). V ÚP jsou stanoveny podmínky pro využití ploch bydlení včetně stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu. Tyto podmínky budou upraveny dle požadavku dotčeného orgánu tak, že z textu bude

vypuštěna věta „Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu je v odůvodněných případech možné snížit, pokud je vhodně kompenzováno na okolních veřejných prostranstvích“. Současně bude doplněno vysvětlení pojmu „předzahrádka“. Tato doplnění jsou podrobněji uvedeny v bodě č.6 této dohody. Kromě navržených podmínek pro využití ploch bydlení jsou dále stanoveny podrobné podmínky pro prověření zastavitelné plochy územní studií v kapitole I) návrhu územního plánu. Současně pořizovatel navrhuje, aby lhůta pro pořízení územní studie nebyla stanovena a to s přihlédnutím ke skutečnosti, že všechny plochy, které mají být řešeny územní studií, se nachází buď v ochranném pásmu NP Podyjí, nebo na něj přímo navazují. Z tohoto důvodu lze předpokládat vyšší časovou náročnost jejich zpracování, zejména pak ve vztahu k prověření a posouzení z hlediska komplexního řešení začlenění do krajiny.

B2 - Plocha bude v návrhu ponechána v navrhovaném rozsahu. ÚP stanovuje podmínku pro rozhodování v území – prověření zastavění Územní studií. V ÚP jsou stanoveny podmínky pro využití ploch bydlení včetně stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu. Tyto podmínky budou upraveny dle požadavku dotčeného orgánu tak, jak je uvedeno výše u řešení plochy B1. Kromě navržených podmínek pro využití ploch bydlení jsou dále stanoveny podmínky pro prověření zastavitelné plochy územní studií v kapitole I) návrhu územního plánu.

Tyto podmínky budou doplněny v souladu s požadavkem dotčeného orgánu v tom smyslu, aby při zpracování územní studie bylo maximálně zohledněno hledisko krajinného rázu a zpracování studií proběhlo za součinnosti Správy NP.

Pořizovatel má za to, že výše uvedenými podmínkami je nastavena dostatečná ochrana vymezené zastavitelné plochy a k prověření možnosti změny způsobu jejího využití jsou využity všechny nástroje územního plánování v podrobnosti odpovídající zpracování územního plánu.

4. Dopravní infrastruktura, stanovení celkové koncepce a podmínek pro umístování jednotlivých druhů dopravy

Již v návrhu zadání Správa NP upozornila pořizovatele na přípravu záměru vybudování odstavné plochy pro návštěvníky národního parku v blízkosti cesty na Příčky a státní silnice (připravená projektová dokumentace). Po projednání územního plánu s dotčenými orgány, které proběhlo dne 14.9.2016, zaslala Správa NP pořizovateli podklady pro tento záměr a požaduje, aby v územním plánu byly stanoveny takové podmínky, aby realizace odstavné plochy byla územním plánem umožněna.

Řešení:

Bude řešeno samostatnou dohodou po veřejném projednání. Vzhledem k požadavkům Obce Podmolí a Správy NP Podyjí budou doplněny do návrhu před veřejným projednáním celkem tři plochy pro parkování v řešeném území. Současně bude před zahájením veřejného projednání doplněno vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Po ukončení veřejného projednání bude navrhované řešení upraveno v souladu s výsledky projednání.

5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin

Plochy lesní v území nejsou, jsou zde pouze plochy AL přírodní lesní.

Řešení:

- bude opraveno. Plochy lesní L budou vypuštěny jak z textových, tak i grafické části dokumentace ÚP.

6. Stanovení podmínek pro využití ploch...

Správa NP požaduje razantněji omezit možnost umístování reklamních ploch a informační a reklamní zařízení – např. celkovou plochou max. 0,6 m².

Řešení:

- bude doplněno, opraveno z 6 m² na 0,6 m².

Správa NP požaduje upravit znění podmínek prostorového uspořádání ploch bydlení B, B1, B2, B3 následovně: Text „ koeficient zastavění stavebního pozemku bude max. 30 %, maximálně však 300 m² zastavěné plochy včetně zpevněných ploch. Případná vyšší intenzita zastavění ve stabilizovaných plochách je respektována, v případě změn v území může být zachována, ale nesmí být již navýšena. Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu je v odůvodněných případech možné snížit, pokud je vhodně kompenzováno na okolních veřejných

prostranstvích.“ upravit takto: Maximální přípustná intenzita zastavění stavebního pozemku včetně zpevněných ploch je max. 30 % maximálně však 300 m² zastavěné plochy včetně zpevněných ploch. Případná vyšší intenzita zastavění ve stabilizovaných plochách je respektována, v případě změn v území může být zachována, ale nesmí být již navýšena.

Řešení:

- bude upraveno následovně: z textu bude vypuštěna věta „Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu je v odůvodněných případech možné snížit, pokud je vhodně kompenzováno na okolních veřejných prostranstvích“.

Správa NP požaduje upravit způsob využití předzahrádek např. takto: Plochy předzahrádek budou řešeny výhradně jako nezastavitelné plochy zeleně.

Řešení:

- bude doplněno vysvětlení pojmu předzahrádka a to následujícím způsobem: předzahrádka – prostor mezi hranicí veřejného prostranství (komunikace, chodník, veřejná zeleň) a k veřejnému prostranství přivráceným lícem stavby na stavebním pozemku. Současně bude do podmínek prostorového uspořádání a základních podmínek ochrany krajinného rázu doplněno, že plochy předzahrádek budou řešeny výhradně jako nezastavitelné plochy zeleně.

Ok kaple Panny Marie, Oh hřbitov

Technická připomínka – vzhledem k rozsahu obou ploch se pravděpodobně parkování předpokládá spíše na okolních plochách.

Řešení:

- bude vypuštěno.

Oz hasičská zbrojnice

Technická připomínka – vzhledem k velikosti objektu a plochy se jeví využití objektu pro bydlení jako problematické, vzhledem k rozsahu plochy se pravděpodobně parkování předpokládá spíše na okolních plochách.

Řešení:

- bude vypuštěno, jak přípustnost bydlení, tak i parkování.

Op plochy občanského vybavení – zařízení NP Podyjí

Technická připomínka – v objektech se předpokládá služební bydlení organizace (nemusí se jednat nezbytně o správce budovy).

Řešení:

- bude upraveno následovně: bydlení správce budovy bude nahrazeno služebním bydlením.

V areálu se skladuje dřevo i stavební hmoty pro potřebu organizace (např. kámen, zemina) je nezbytné, aby podmínky pro využití plochy tuto činnost umožňovaly.

Řešení:

- přípustné využití plochy bude doplněno o možnost dočasného skladování na volných plochách.

Podmínky prostorového uspořádání by bylo vhodné upravit tak, aby bylo možné v areálu případně vystavět další budovu (např. garáže) např. takto: součet stávajících ploch, které jsou zastavěné stavbami, a zpevněných ploch bude respektován, v případě změn v území může být zachován, ale nesmí být již navýšen (znamená, že na stávajících zpevněných plochách mohou být nové budovy).

Řešení:

- bude upraveno následovně: Stávající 30% intenzita zastavění v součtu se zpevněnými plochami v ploše bude respektována, v případě změn v území může být zachována, ale nesmí být již navýšena.

Ox plocha občanského vybavení se specifickým způsobem využití – systém bunkrů

Správa NP požaduje, aby bunkry ležící v národním parku nebyly označeny jako plochy občanského vybavení, ale aby bylo zakresleno pouze zastavěné území s využitím plochy, která je v okolí.

Řešení:

- bude upraveno. Požadavek se týká grafické části dokumentace. Vymezení ploch stávajících bunkrů bude upraveno v souladu s požadavkem.

Or plocha občanského vybavení – sezónní hospůdka U rybníka

Správa NP požaduje mezi nepřípustné využití doplnit bydlení a individuální rekreaci.

Řešení:

- bude doplněno do nepřípustného využití.

Technická připomínka – vzhledem k velikosti stávajícího objektu a plochy se krátkodobé parkování pravděpodobně předpokládá spíše na okolních plochách.

Řešení:

- bude vypuštěno.

Os1 Plochy občanského vybavení – sport a rekreace

Správa NP požaduje mezi nepřípustné využití doplnit bydlení a rodinnou rekreaci

Řešení:

- bude doplněno do nepřípustného využití.

Správa NP požaduje zachovat stávající vzrostlé dřeviny na jižním okraji plochy.

Řešení:

- bude doplněno do podmínek prostorového uspořádání a základních podmínek ochrany krajinného rázu.

R Plochy rekreace

Správa NP požaduje rozdělit plochy rekreace na více rozdílných ploch včetně odlišného stanovení podmínek využití, prostorového uspořádání a základních podmínek ochrany krajinného rázu.

U ploch v NP Správa NP požaduje vyloučit možnost využití pro gastroturistiku a vinařskou turistiku a ostatní služby, u plochy na Šobesu navíc vyloučit bydlení a rodinnou rekreaci.

- nutno dohodnout.

Řešení:

Na území NP se nachází objekty – rodinné domy s čísly popisnými a takto zapsanými i v katastru nemovitostí. V návrhu ÚP byly vymezeny jako plochy rekreace, což neodpovídá stavu dle katastru nemovitostí. Pořizovatel vidí jako velmi obtížný způsob odůvodnění případných námitek vlastníků předmětných staveb, pokud bychom tyto plochy vymezili jako plochy rekreace stávající či navrhli k jinému využití. Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle - zásada subsidiarity a minimalizace zásahu. Za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může územním plánem dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném tímto plánem, nepřesáhnou-li spravedlivou míru.

S přihlédnutím k těmto skutečnostem budou předmětné stávající plochy bydlení v bezprostřední návaznosti na plochy Op (u areálu lesní správy) vymezeny jako plochy stávajícího zastavěného území. Současně bude navržen jejich nový způsob využití tak, aby k omezení vlastnického práva došlo pouze jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Z tohoto důvodu budou tyto plochy vymezeny jako návrhové plochy smíšené obytné rekreační na území Národního parku – Sr. Pro tyto plochy bude navržen i zvláštní způsob využití, přizpůsobený skutečnosti, že se stavby nachází na území NP a současně nevylučující jejich stávající využití.

Z výše uvedeného vyplývá, že plochy rekreace na území NP nebudou vymezeny. Předmětné plochy v bezprostřední návaznosti na plochy Op (u areálu lesní správy) budou vymezeny jako návrhové plochy smíšené obytné – rekreační na území NP Podyjí s označením Sr s následujícím způsobem využití:

Sr *Plochy smíšené obytné – rekreační na území Národního parku*

Hlavní využití

- není stanoveno

Přípustné využití

- rodinná rekreace

- veřejná prostranství, veřejná zeleň

- soukromá a vyhrazená zeleň zahrad a sadů

Podmíněné využití

- bydlení

- rekonstrukci staveb na místě stávajících staveb

- občanská vybavenost kulturně vzdělávacího charakteru- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním ploch

Zásady podmíněného využití

- veškeré podmíněné přípustné využití nesmí narušit režim ochrany národního parku a dané lokality, případný rozsah vlivu je třeba prověřit v rámci přípravy stavby v příslušných řízeních

Ne přípustné využití

Veškeré výše nevyjmenované činnosti

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky

ochrany krajinného rázu

Rekonstrukce a obnova objektů jsou možné pouze v rozsahu parcely, na které se nachází předmětná stavba v mapě katastru nemovitostí případně mapě stabilního katastru. Výška stávajících objektů bude zachována, může být snížena.

Plocha na Šobesu bude navržena jako plocha ke změně stávající zástavby (plocha přestavby - Plochou přestavby se zde rozumí plocha vymezená ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 43 odst. 1.) s tím, že pro tuto plochu bude navržen nový způsob využití.

ANz *Plochy přírodní smíšené nezastavěného území zemědělské*

Hlavní využití

- činnosti, určené k zachování a rozvoji přírodních hodnot území

- hospodaření na zemědělské půdě

- soukromá a vyhrazená zeleň

Přípustné využití

- dopravní a technická infrastruktura spojená s údržbou ploch a využíváním území

- oplocení pro pastevectví, chov hospodářských zvířat (např. elektrické ohradníky, přenosné oplocení)

- drobný chov hospodářských zvířat (spásání neobdělávaných ploch)

Podmíněné využití

- ekologická a informační centra, pokud toto využití podstatně nesnižuje kvalitu přírodních či krajinných hodnot území

- zahrádkaření, pokud toto využití podstatně nesnižuje kvalitu přírodních či krajinných hodnot území

- prodej vlastních produktů, pokud toto využití podstatně nesnižuje kvalitu přírodních či krajinných hodnot území

Ne přípustné využití

- je jakékoliv využití, podstatně omezující hlavní využití nebo snižující kvalitu přírodních a krajinných hodnot území

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, např. stavby pro bydlení, rekreaci, ubytování, občanské vybavení, odpadového hospodářství, těžbu

- následující zemědělské stavby: stavby pro chov hospodářských zvířat, pokud nejde o chov samozásobitelský, stavby pro skladování hnojiv a přípravků na ochranu rostlin, stavby pro posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby

- změny druhu pozemku, které by snížily stupeň ekologické stability

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

Rekonstrukce a obnova objektů je možná pouze v rozsahu parcely, na které se nachází předmětná stavba v mapě katastru nemovitostí, případně mapě stabilního katastru. Výška stávajících objektů bude zachována, může být snížena.

Technická připomínka: Správa NP si není vědoma, že by na Šobesu byl atypický dvoupodlažní objekt.

Řešení:

- zmiňovaný atypický dvoupodlažní objekt na Šobesu se nachází na parcele č. 95. Informace o objektu bude z textové části ÚP vypuštěna. V grafické části není objekt vyznačen. Je pouze vyznačena plocha objektu jako zastavěné území (dle KN zastavěná plocha a nádvoří – zbořiště, LV 87), způsob využití plochy je AN – plocha přírodní – smíšená nezastavěného území.

U plochy rekreace u bývalé hlásky Správa NP požaduje stanovit výškové omezení a případně umožnit i atypické řešení např. zastřešení plochou střechou. U této plochy je nezbytné stanovit % zastoupení zeleně – např: 70 %.

Řešení:

- *předmětná plocha s objektem je v ÚP vymezena jako plocha stávající rekreace - R. Vzhledem k tomu, že tento objekt je v současné době využíván pouze sezónně k příležitostnému ubytování průvodců nedalekého Nového hrádku a svému původnímu účelu neslouží již řadu let, lze konstatovat, že vymezení této plochy jako plochy stávající rekreace neodpovídá přímo jejímu stávajícímu využití. V průběhu společného jednání byl na adresu pořizovatele doručen požadavek Znojemské astronomické společnosti, o.s., v němž jsou vyjádřeny vize sdružení spočívající v možném budoucím využití tohoto objektu k vědecko-výzkumným účelům a pořádání kulturně vzdělávacích akcí. Z tohoto důvodu se jeví jako vhodné navrhnout pro tuto plochu jiné než rekreační využití a umožnit tak realizaci předmětného záměru.*

Pro tuto plochu tedy bude navržen nový samostatný způsob využití, umožňující i využití pro více uvedené účely. Návrh způsobu využití je následující:

Ov občanské vybavení smíšené

Hlavní využití

- není stanoveno

Přípustné využití

- občanská vybavenost kulturně vzdělávacího charakteru, spolková zařízení*
- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním ploch, krátkodobé parkování vozidel*
- ubytovací služby*
- zeleň*

Podmíněné využití

- gastroturistika, cykloturistika, vinařská turistika*
- bydlení majitelů či správců objektu*

Zásady podmíněného využití

- veškeré podmíněné přípustné využití nesmí narušit hodnotu dané lokality a krajinného rázu, případný rozsah vlivu je třeba prověřit v rámci přípravy stavby v příslušných řízeních

Před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před zápachem, hlukem příp. vibracemi.

Záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.

Ne přípustné využití

veškeré ostatní neuvedené činnosti, zařízení a funkce zejména ty, jež zhoršující kvalitu životního prostředí (závadná výroba, kapacitní sklady a skládky stavebních materiálů, tuhých komunálních odpadů a podobně).

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky

ochrany krajinného rázu

- stávající objekty budou udržovány a opravovány*
- zastoupení zeleně v ploše min. 70%*
- max.1 nadzemní podlaží bez využitelného podkroví.*
- při využití k vědeckým a pozorovatelským účelům (astronomie, apod.) možno atypické řešení zastřešení objektu*

Pro návrhovou plochu R1 Správa NP požaduje zachovat vzrostlé dřeviny na západním okraji plochy, které mají izolační funkci. V ploše R1 požaduje vyloučit bydlení a rodinnou rekreaci.

Řešení:

- způsob využití bude upraven následovně:

R1 plocha rekreace - rozvojová plocha u rybníka

Hlavní využití

- veřejný rekreační prostor přístupný veřejnosti

Přípustné využití

- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním ploch*
- turistika*
- zeleň*

Podmíněné využití

- stavby pro sport místního rekreačního významu a volnočasových aktivit

Zásady podmíněného využití

Podmíněně přípustné stavby budou svou funkcí a architektonickým výrazem odpovídat významu a charakteru daného prostoru

Nepřípustné využití

veškeré ostatní neuvedené činnosti, zařízení a funkce (např. bydlení či individuální rekreace) a dále zejména ty, jež zhoršují kvalitu životního prostředí (závadná výroba, kapacitní sklady a skládky stavebních materiálů, tuhých komunálních odpadů a podobně).

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- maximálně do výše 1 NP
- maximální podíl zpevněných ploch v ploše 5%
- zachovat vzrostlé dřeviny na západním okraji plochy a zeleň na jižním okraji plochy

D Plochy dopravní infrastruktury:

Bez připomínek.

Řešení:

- bez opatření

H Plochy smíšené výrobní

Správa NP požaduje upravit v podmínkách prostorového uspořádání:

Omezit výšku staveb např. takto:

- U stávajících objektů bude zachována jejich výška, snížení je možné, v případě rekonstrukce sil bude jejich výška snížena na úroveň okolních staveb
- Koncepce nové zástavby bude taková, aby v krajině nevznikaly nové dominanty, maximální výška objektů 10 m od upraveného terénu.

Řešení:

- v návrhu ÚP bude upravena formulace podmínek prostorového uspořádání a základních podmínek ochrany krajinného rázu následujícím způsobem:

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- u stávajících objektů bude zachována jejich stávající výška, přičemž snížení je možné
- nově umísťované stavby či rekonstrukce stávajících staveb nebudou svou výškou přesahovat výšku stávajících budov k chovu a výkrmu hospodářských zvířat
- koncepce nové zástavby bude taková, aby nebyla převyšena stávající zástavba a v krajině nevznikly nové dominanty
- zachovat stávající hodnotnou zeleň
- ve stávajících i nově upravovaných plochách realizovat výsadbu zeleně přednostně uvnitř areálů
- zastavitelnost stavbami bude max. 40% plochy, v součtu se zpevněnými plochami pak max. 70 % plochy

Poznámka:

Podmínka omezení výšky staveb v m je problematická z důvodu odůvodnitelnosti požadavku, neboť by bylo nezbytné zdůvodnit proč zrovna 10m a ne 11m.

Pro plochu Hv – Správa NP požaduje přeřadit plochu do jiné plochy než plochy výrobní. Z hlavního využití bude vypuštěna vinařská výroba, objekty nebudou rozšiřovány ani zvyšovány, nebude se zvyšovat plocha zastavěných a zpevněných ploch.

Řešení:

- předmětné stavby jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zastavěné plochy a nádvoří, přičemž součástí parcely č.172 je stavba bez čp/če, garáž a součástí parcely č.92 je stavba bez čp/če, jiná stavba. V současné době tyto stavby slouží k uskladnění a garážování techniky nezbytné pro obhospodařování přilehlých vinic a jako zázemí zaměstnanců společnosti zde hospodařící. Lze konstatovat, že dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., odpovídá toto využití nejspíše §11 plochy výroby a skladování. Na základě výše uvedeného bude pro tuto plochu ponechán navržený způsob využití s tím, že z hlavního využití bude vypuštěna vinařská výroba a podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu budou upraveny následujícím způsobem:

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- u stávajících objektů bude zachována jejich stávající výška, přičemž snížení je možné
- koncepce nové zástavby bude taková, aby nebyla převyšena stávající zástavba a v krajině nevznikly nové dominanty
- zachovat stávající hodnotnou zeleň
- zastavitelnost stavbami bude max. 40% plochy, v součtu se zpevněnými plochami pak max. 70 % plochy
- stávající zastavěnost plochy nebude zvyšována

T Plochy technické infrastruktury:

Bez připomínek.

Řešení:

- bez opatření

Z plochy veřejných prostranství

Správa NP požaduje do hlavního využití doplnit na konec první větybez ohledu na vlastnictví k tomuto pozemku. Správa NP požaduje v podmínkách prostorového uspořádání vypustit poslední odrážku - jednopodlažní objekt (pokud bude mít sedlovou střechu využitelnou jako podkroví).

Řešení:

- v návrhu ÚP bude doplněno do hlavního využití – „bez ohledu na vlastnictví k tomuto pozemku“.

- v návrhu ÚP bude upravena podmínka prostorového uspořádání a základní podmínka ochrany krajinného rázu: „jednopodlažní objekt (pokud bude mít sedlovou střechu využitelnou jako podkroví)“.

P plochy zemědělské

Správa NP požaduje z přípustného využití vypustit stavby sloužící hlavnímu využití, do volné krajiny je možné podmíněně umísťovat pouze mobiliář turistického informačního systému, nezbytné přístřešky pro údržbovou činnost v krajině.

Správa NP požaduje podmínky pro změnu kultur přeřadit do podmínečného využití a doplnit takto: „v rámci jednotlivých zemědělských ploch je možné měnit jejich kultury, pokud nedojde ke snížení stupně ekologické stability“.

Řešení:

- v návrhu ÚP bude upraven způsob využití následujícím způsobem:

P Plochy zemědělské

Hlavní využití

- hospodaření na zemědělské půdě

- orná půda, louka, trvalý travní porost, vinice

Přípustné využití

- dopravní a technická infrastruktura potřebná pro hlavní využití

- stavby sloužící hlavnímu využití,

- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace, pokud nedojde k podstatnému narušení nebo omezení hlavního využití,

- protierozní opatření

- opatření posilující ekologickou stabilitu krajiny

- krajinná zeleň

- oplocení pro pastevectví, chov hospodářských zvířat (např. elektrické ohradníky, přenosné oplocení)

Podmíněné využití

- je využití pro účely veřejné rekreace, pokud nedojde k podstatnému narušení nebo omezení hlavního využití

- mobiliář turistického informačního systému

- nezbytné přístřešky pro údržbovou činnost v krajině

- oplocení během realizace prvků ÚSES v případě, že nelze použít individuální ochrany sazenic

- oplocení v případě, kdy je doplňkovou stavbou ke stavbě hlavní povolované podle §18 odst. 5 stavebního zákona

- stavby a zařízení pro chov včel a ryb, přístřešky a salaše pro pastevectví, další stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (kromě staveb uvedených v nepřípustném využití), myslivost (např. posedy atp.), stavby a zařízení pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, dále stavby, které zlepšují podmínky nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, naučné stezky)

- v rámci jednotlivých zemědělských ploch je možné měnit jejich kultury, pokud nedojde ke snížení stupně ekologické stability

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu a skladování, občanské vybavení, odpadového hospodářství, těžbu

- následující zemědělské stavby: stavby pro chov hospodářských zvířat, pokud nejde o chov samozásobitelský a o chov koní v neuzavřených objektech, stavby pro skladování hnojiv a přípravků na ochranu rostlin, stavby pro posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby

- veškeré další aktivity, které by narušily hospodaření na těchto plochách, stabilitu krajiny či hodnotu území

- rušení nebo zmenšování stávajících ploch trvalých travních porostů, zejména kolem vodních toků a v místech erozního ohrožení

- oplocení kromě uvedeného v přípustném a podmíněně přípustném využití

N Plochy smíšené nezastavěného území:

Správa NP požaduje z přípustného využití vypustit stavby sloužící hlavnímu využití, do volné krajiny je možné podmíněně umísťovat pouze mobiliář turistického informačního systému, nezbytné přístřešky pro údržbovou činnost v krajině.

Řešení:

- v návrhu ÚP bude upraven způsob přípustného a podmíněného využití následujícím způsobem:

N Plochy smíšené nezastavěného území

Přípustné využití

- je využití podmiňující nebo doplňující hlavní využití

- stavby a zařízení související s hlavním využitím, pokud nedojde k jeho podstatnému narušení nebo omezení

- plochy vodní a vodohospodářské

- dopravní a technická infrastruktura spojená s údržbou ploch a využíváním území

- plochy přirozených a přírodně blízkých ekosystémů (biokoridory)

- oplocení pro pastevectví, chov hospodářských zvířat (např. elektrické ohradníky, přenosné oplocení)

Podmíněné využití

- mobiliář turistického informačního systému

- nezbytné přístřešky pro pastevectví

- oplocení během realizace prvků ÚSES v případě, že nelze použít individuální ochrany sazenic

- oplocení v případě, kdy je doplňkovou stavbou ke stavbě hlavní povolované podle §18 odst.5 stavebního zákona.

- a dále bude do nepřípustného využití doplněno:

- následující zemědělské stavby: stavby pro chov hospodářských zvířat, pokud nejde o chov samozásobitelský a o chov koní v neuzavřených objektech, stavby pro skladování hnojiv a přípravků na ochranu rostlin, stavby pro posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby

Nz Plochy smíšené nezastavěného území zemědělské:

Správa NP požaduje u přípustného využití upravit odrážku týkající se jednoduchých staveb – např. takto: přístřešky a další zařízení spojené s pastvou hospodářských zvířat, včelíny do výměry 20 m².

Správa NP požaduje vypustit z podmíněného využití možnost oplocování v případě, že se nejedná o ÚSES (druhá odrážka).

Řešení:

- požadavku nebude vyhověno. Pozemky v plochách Nz ve své podstatě slouží k drobnému pěstování plodin (zahrady) a tyto plochy jsou vymezeny v bezprostřední návaznosti na zastavěné území obce, tzn., že se jedná převážně o pozemky, které jsou ve vlastnictví fyzických osob. Dle příslušného regulativu se připouští v těchto plochách stavby do 25 m², a to jako „jednoduché stavby a zařízení sloužící hlavnímu využití“. Dotčený orgán nevylučuje umístění staveb, ale požaduje omezení plošného rozsahu staveb do 20m² a současně požaduje omezení jejich výčtu pouze na vybrané druhy staveb. Pořizovatel se domnívá, že pokud dotčený orgán nevylučuje v těchto plochách umístění staveb do určité výměry, je požadavek na bližší specifikaci účelu či využití případných staveb bezpředmětný. Současně upozorňujeme na to, že v odůvodnění stanoviska není řádně odůvodněn ani požadavek na omezující výčet staveb ani odůvodnění požadavku na maximální plošný rozsah stavby do 20m². Dále je třeba konstatovat, že se v daném případě jedná o zahrady, z nichž některé jsou v současné době oploceny.

- v kontextu s výše uvedeným nebude vyhověno ani požadavku na vypuštění oplocení z podmíněného využití. V této souvislosti dále odkazujeme na řešení obdobné problematiky v rámci projednání návrhu ÚP Havraníky a na s tím související dohodu mezi MMR a MŽP, kde je mimo jiné uvedeno, že: ...“není účelné výslovně vylučovat stavby oplocení, i s ohledem na to, že § 18 odst. 5 stavebního zákona stavby oplocení jako samostatné stavby hlavní nepřipouští“.

L Plochy lesní – nenalezeny

Řešení:

- navržený způsob využití pro plochy L bude vypuštěn, dotčený orgán správně konstatuje, že tyto plochy v řešeném území vymezeny nejsou.

A Plochy přírodní

Jsou dále děleny Ap, AZz, An, ANz, AL, AV přičemž způsob využití je stejný pro všechny plochy.

Správa NP požaduje do podmíněně přípustných přidat oplocení pro pastevectví, chov hospodářských zvířat (např. elektrické ohradníky, přenosné oplocení) a přístřešky pro údržbovou činnost v krajině.

Řešení:

- v návrhu ÚP bude upraven způsob podmíněného využití následujícím způsobem:
- oplocení pro pastevectví, chov hospodářských zvířat (např. elektrické ohradníky, přenosné oplocení) a přístřešky pro pastevectví, mobiliář turistického informačního systému

Str. 34 – kap. I):

Aby Správa NP mohla řádně hájit zájmy ochrany přírody a krajiny požaduje, aby projednávání zadání i zpracování územních studií proběhlo vždy za součinnosti se Správou NP. Týká se všech ploch.

Do podmínek zpracování pro plochu ÚS3 požaduje Správa NP doplnit: u plochy Os1 zachovat stávající vzrostlé dřeviny na jižním okraji plochy, u plochy R1 ponechat vzrostlé dřeviny na západním okraji plochy, které mají izolační funkci, a jižní část plochy, která zasahuje do významného biotopu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů VB-P22, ponechat ve využití jako zeleň.

Řešení:

- v návrhu ÚP bude do kapitoly I) doplněn následující text pro plochy bydlení – ÚS01 a ÚS02:

Aby nedošlo ke snížení hodnoty krajinného rázu, bude součástí územních studií pro plochy B1 a B2 prověření, které prokáže, nebo vyvrátí případný vliv záměru na hodnotu krajinného rázu místa. Všechny studie budou v průběhu jejich přípravy a zpracování konzultovány s dotčeným orgánem ochrany přírody a krajiny, Správou Národního parku Podyjí., aby mohly být řádně hájeny zájmy ochrany přírody a krajiny.

- v návrhu ÚP bude do kapitoly I) doplněn následující text pro plochy občanské vybavenosti – sportu a rekreace – ÚS03:

- *respektovat stávající vzrostlé dřeviny na jižním okraji plochy Os1*
- *ponechat stávající vzrostlé dřeviny na západním okraji plochy R1 a zeleň na jižním okraji plochy*

- *současně bude v kapitole I) upravena lhůta pro pořízení územních studií a to následujícím způsobem:*

Lhůta pro pořízení územních studií, jejich schválení pořizovatelem a vložení dat o nich do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do pěti let po vydání územního plánu není stanovena, a to s přihlédnutím ke skutečnosti, že všechny plochy, které mají být řešeny územní studií se nachází buď v ochranném pásmu NP Podyjí, nebo na něj přímo navazují. Z tohoto důvodu lze předpokládat vyšší časovou náročnost jejich zpracování, zejména pak ve vztahu k prověření a posouzení z hlediska komplexního řešení začlenění do krajiny.

B) Připomínky Správy NP týkající se grafické části Územního plánu jsou následující:

Výkres č.1/1 – výkres základního členění

Správa NP nesouhlasí s vymezením zastavěného území jižně od hřbitova a požaduje trojúhelníkovou plochu zařadit do volné nezastavitelné krajiny. Daná plocha má již charakter volné krajiny, od sídla je oddělena cestou, navíc je součástí EVL Podmolí – strouha. V platném územním plánu leží plocha mimo zastavěné území.

Řešení:

- *předmětná plocha nebude v návrhu ÚP součástí zastavěného území.*

Správa NP nesouhlasí s vymezením zastavěného území v severní části Šobesu a požaduje upravit zastavěné území pouze na plochu objektů.

Správa NP nesouhlasí s vymezením zastavěného území v jihozápadní části Šobesu a požaduje upravit zastavěné území pouze na rozlohu povolených objektů, případně zastavěných ploch v katastru nemovitostí.

Řešení:

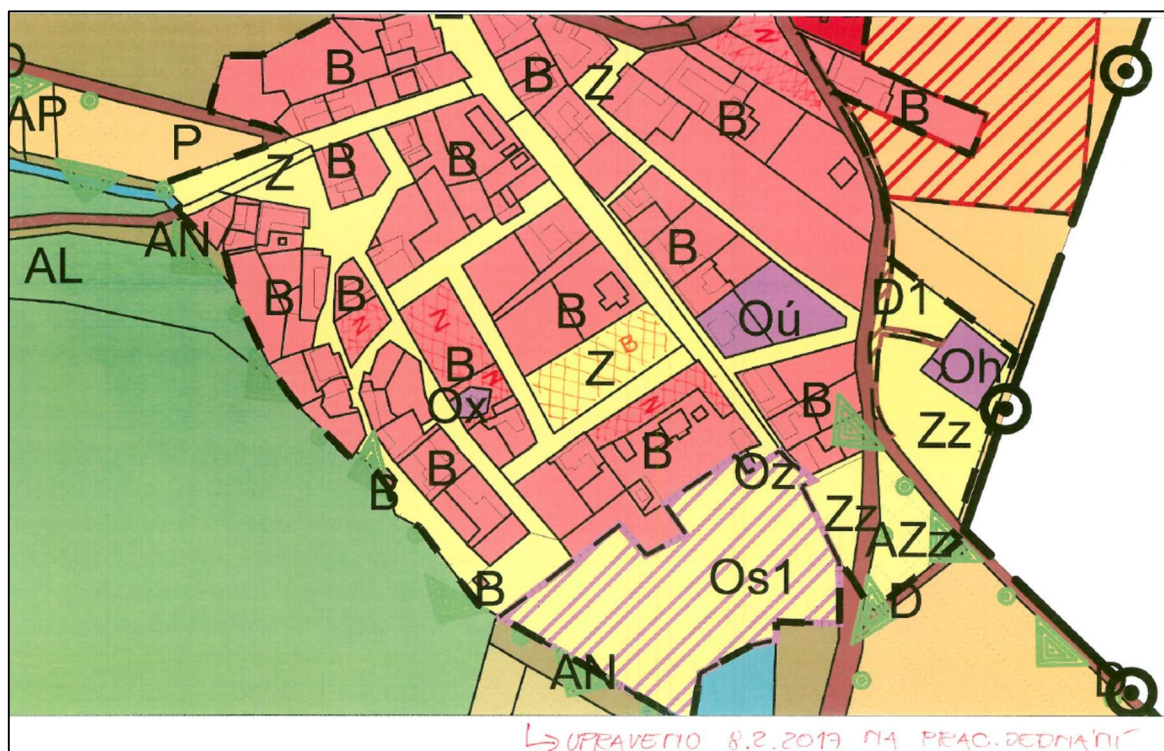
- *vymezení zastavěného území v lokalitě Šobes je provedeno v souladu s platným ustanovením stavebního zákona. Jak je již výše v této dohodě uvedeno jedná se o zastavěné stavební pozemky dle §58 odst.2 písm. a) a c) stavebního zákona. Přičemž za zastavěný stavební pozemek se považuje nejen stavební parcela podle katastru nemovitostí, ale i další pozemkové parcely **zpravidla** pod společným oplocením, které tvoří se stavební parcelou a na ní stojícími obytnými a hospodářskými budovami souvislý celek (§2odst.1 písm. c) stavebního zákona). Podrobně je vysvětlení stavebního pozemku uvedeno v metodickém sdělení MMR ze dne 20.9.2016.*

Výkresy č.2/1a č. 2/2 – hlavní výkres:

Dále Správa NP požaduje znovu prověřit střed obce, kde jsou jako stabilizované plochy bydlení zařazeny plochy stávající zeleně a stav upravit dle skutečnosti. Správa NP požaduje tyto pozemky zařadit do plochy veřejného prostranství a veřejné zeleně.

Řešení:

Vymezení ploch bylo upřesněno při pracovní schůzce dne 8.2.2017 následovně:



Správa NP požaduje, aby bunkry ležící v národním parku nebyly označeny jako plochy občanského vybavení, ale aby bylo zakresleno pouze zastavěné území s využitím plochy, která je v okolí.

Řešení:

- v návrhu ÚP bude upraven v grafické části způsob využití ploch Ox v národním parku. Tyto plochy zůstanou vymezeny jako stávající zastavěné plochy a jejich způsob využití bude vymezen dle způsobu ploch obklopujících daný objekt.

Správa NP požaduje přeradit plochu Hv do jiné plochy než plochy výrobní.

Řešení:

- Jak je uvedeno už výše v této dohodě, jsou předmětné stavby v katastru nemovitostí vedeny jako zastavěné plochy a nádvoří, přičemž součástí parcely č.172 je stavba bez čp/če, garáž a součástí parcely č.92 je stavba bez čp/če, jiná stavba. V současné době tyto stavby slouží k uskladnění a garážování techniky nezbytné pro obhospodařování přilehlých vinic a jako zázemí zaměstnanců společnosti zde hospodařící. Lze konstatovat, že dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., odpovídá toto využití nejspíše §11 plochy výroby a skladování. Na základě výše uvedeného bude pro tuto plochu ponechán navržený způsob využití s tím, že z hlavního využití bude vypuštěna vinařská výroba a podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu budou upraveny rovněž výše uvedeným způsobem.

V ploše Op požaduje Správa NP omezit možnost nové výstavby na loučce u staré roubenky a kolem příjezdové cesty do areálu Lesní správy např. použitím indexu Op/x – bez výstavby nových objektů – jedná se o udržovanou loučku s trvalým travním porostem.

Řešení:

Předmětná plocha bude označena v grafické části indexem Op/x. Podmínky prostorového uspořádání plochy Op budou doplněny další odrážkou následovně:

- /x – bez výstavby.

Správa NP požaduje řešit plochy dopravy v národním parku tak, aby byly zakresleny jako plocha dopravní pouze stávající účelové komunikace, které jsou využívány jako cesty turistické. Ve výkrese jsou zakresleny jako plochy dopravy i cesty v I. zóně národního parku, kde je pohyb osob ze zákona č. 114/1992 Sb. omezen, a naopak zde není zakreslena část významné turistické cesty z Podmolí do Lukova kolem Žlebského rybníka. Požadavek Správy NP se týká všech výkresů.

Řešení:

Dne 8.2.2017 na pracovním jednání bylo dohodnuto, že dotčený orgán dohledá a předá podklad pro vymezení cest v ÚP, včetně jejich rozřídění. Tento podklad byl pořizovateli doručen prostřednictvím e-mailu dne 13.2.2017 formou zákresu v kopii hlavního výkresu návrhu ÚP. Tento podklad předá pořizovatel projektantovi k upřesnění grafického znázornění cestní sítě v dokumentaci ÚP. V souladu s původní koncepcí návrhu ÚP budou v hlavním výkresu dokumentace vyznačeny plochy dopravní infrastruktury – D, ostatní místní a účelové komunikace budou graficky znázorněny v koordinačním výkresu.

Správa NP požaduje vypustit plochu T na Šobesu, případně ji navrhnout k asanaci, jedná se o nevyužívanou čerpací stanici pro závlahu Šobesu. Objekt již nemá platné vodoprávní povolení, není připojen na síť NN.

Řešení:

Jedná se o objekt na parcele č.122, v blízkosti břehu řeky Dyje a lávky přes ni. Pokud ano, pak tato plocha nebude v grafické části vymezena jako stávající plocha technické infrastruktury T.

Technické připomínky

Správa NP upozorňuje zpracovatele, že v ploše bydlení v blízkosti plochy Os1 je ještě jeden nezakreslený bunkr.

Řešení:

- dotčený orgán má zřejmě na mysli objekt na parcele č.156. Objekt se nachází ve stávající ploše bydlení, respektive v zahradě tvořící zázemí objektu bydlení V návrhu ÚP bude ponecháno stávající vymezení jako součást ploch bydlení.

Správa NP upozorňuje zpracovatele, že v řešeném území jsou pouze plochy přírodní lesní (vypustit z legendy plochy lesní).

Řešení:

- z legendy bude vypuštěno označení plochy L, dotčený orgán správně konstatuje, že tyto plochy v řešeném území vymezeny nejsou.

V severní části obce v návaznosti na navrhovanou plochu B1 byly zakresleny jako stabilizované plochy bydlení plochy, která platný územní plán zařazoval mezi sady zahrady. Jedná se poměrně velkou plochu v současné době využívanou jako drobná políčka, oddělená od objektů rodinných domů a jejich zahrad. Plocha by pravděpodobně odpovídala více návrhové ploše pro bydlení.

Řešení:

- je pravdou, že stávající vyježděná cesta, která slouží pro přístup k pozemkům zahrad ze záhumení je vyježděna jižně od cesty vedené v KN jako ostatní komunikace, blíže k stávající zástavbě. Právě pozemky mezi touto vyježděnou cestou a cestou dle KN má zřejmě dotčený orgán na mysli. Po kontrole všech podkladů je nezbytné konstatovat, že tyto pozemky jsou sice v platném ÚPO vymezeny mimo zastavěné území, ale vymezení zastavěného území v novém návrhu ÚP je provedeno dle platných ustanovení stavebního zákona a předmětné pozemky jsou v intravilánu obce. Způsob využití předmětných ploch nebude měněn s tím, že tyto plochy budou vymezeny jako součást plochy k prověření územní studií ÚS01.

V jihozápadní části obce se nachází čerpací stanice kanalizace, pravděpodobně by měla být zakreslena jako plocha T.

Řešení:

- čerpací stanice se nachází v zemi v parcele č. 27/1 a nemá samostatnou parcelu. Do územního plánu bude tato plocha doplněna pomocí schematické značky jako stávající technická infrastruktura, přičemž nebude vyznačena jako zastavěná plocha.

Výkresy č.O1/1 a č. O1/2 – koordinační výkres

V legendě je vyznačena plocha urbanistické hodnoty, která ale ve výkrese znázorněna není. Správa NP požaduje doplnění v grafice.

Řešení:

- v *koordinálním výkrese je znázorněna jako urbanistická hodnota plocha rybníka s okolím – toto vymezení je převzato z ÚAP. Bohužel k měřítku výkresu a množství dat v něm vložených nejsou některé údaje zcela identifikovatelné. Údaj o dané urbanistické hodnotě je dohledatelný v textové části odůvodnění a následně pak v grafické části.*

Ve výkrese je vyznačena pouze jedna architektonicky cenná stavba, ačkoli se v obci nachází řada objektů lidového stavitelství s dochovanými cennými detaily dotvářející a umocňující obraz sídla. Vstupní vrata jsou často velmi dekorativně zdobena. Další cennou hodnotou je stavební čára vymezující prostor návsi. Jako podklad může sloužit stávající územní plán, kde je vyznačeno více cenných staveb a stavební čára vymezující exponovaný prostor obce. Správa NP požaduje doplnění.

Řešení:

Seznam významných architektonicky hodnotných staveb bude doplněn o větu: Dochované objekty lidového stavitelství (vyznačené v koor.výkrese).

Podklad pro jejich vyznačení byl předán Správou NP na jednání 8.2.2017.

V návrhu zadání Správa NP požadovala, aby mezi přírodní hodnoty území byly zařazeny i aleje ovocných dřevin a zeleň v návěsném prostoru obce. Tato hodnota není ve výkrese zakreslena. Správa NP požaduje doplnit a zakreslit do koordinálního výkresu i významné stromy a aleje.

Řešení:

Do grafické části dokumentace - koordinální výkres- budou doplněny i výše jmenované přírodní hodnoty, přičemž lipová alej naproti obecnímu úřadu bude znázorněna jako plošná hodnota a ovocné aleje podél silnic v nezastavěném území jako liniové hodnoty.

Nedílnou součástí této dohody je textová část výroku návrhu územního plánu doplněná o výše uvedená dohodnutá řešení. Všechna doplnění textu jsou uvedena červeným podtrženým písmem a vypuštěné části jsou červeným přeškrtnutým písmem.

Výše uvedené požadavky byly konzultovány v období od 6.2.2017 do 14.3.2017 a uvedená řešení byla dohodnuta. Vzhledem k výše uvedenému očekáváme podpis dohody ze strany dotčeného orgánu v co nejkratším termínu.

Znojmo dne 15. 3. 2017

Ing. Tomáš Rothröckl Ředitel Správy Národního parku Podyjí	Dana Spoustová Oprávněná úřední osoba pořizovatele
jméno, příjmení a funkce osoby, která potvrzuje souhlas s navrženým vypořádáním požadavků dotčeného orgánu	jméno a příjmení pořizovatele předmětné územně plánovací dokumentace
podpis, razítko	podpis, razítko

V rámci řízení o návrhu územního plánu podle §52 odst.3 stavebního zákona byla na adresu pořizovatele doručena následující stanoviska dotčených orgánů:

Veřejné projednání – lhůta pro doručení do 26.7.2017

1. Státní pozemkový úřad, ze dne 19.6.2017, doručeno 19.6.2017
2. Ministerstvo obrany ČR, ze dne 7.7.2017, doručeno 7.7.2017
3. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, ze dne 7.7.2017, doručeno 10.7.2017
4. Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu – koordinované stanovisko, ze dne 20.7.2017, doručeno 25.7.2017
5. Správa Národního parku Podyjí, ze dne 25.7.2017, doručeno 27.7.2017

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil v souladu s odst. 1 § 53 stavebního zákona výsledky projednání následovně:

Stanoviska 1. a 3. byla souhlasná bez připomínek, z tohoto důvodu zde není uveden ani jejich obsah ani jejich vyhodnocení.

Stanovisko č.2 – Ministerstvo obrany ČR požaduje, aby objekt v jejich vlastnictví nacházející se na pozemku parc. č. st.152 nebyla dotčena návrhem zastavitelné plochy pro bydlení B1. Požaduje, aby plocha s objektem byla označena jako plocha Ox – občanské vybavení se specifickým využitím (vojenský bunkr).

Řešení:

V souvislosti se zmenšením návrhu zastavitelné plochy pro bydlení B, není předmětná parcela dotčena návrhem zastavitelné plochy a její využití je vyznačeno tak jak ministerstvo požadovalo.

Stanovisko č.4 - Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu – koordinované stanovisko

Toto stanovisko obsahuje dílčí stanoviska jednotlivých dotčených orgánů hájících zájmy podle zvláštních právních předpisů z hlediska:

A) stanovisko odboru životního prostředí (OŽP)

- z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

Souhlasné stanovisko k „Návrhu ÚP Podmolí“ se zapracovanými změnami řešení od společného jednání.

- z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

Nemá k řešení, které bylo od společného jednání změněno, připomínky.

- z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí

Na základě vyhodnocení podkladů předložených k projednání „Návrhu ÚP Podmolí“ podle § 52 odst. 3 stavebního zákona (včetně „Doplňku vyhodnocení vlivů návrhu ÚP Podmolí na životní prostředí po úpravách návrhu“ a „Hodnocení vlivu koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy NATURA 2000 po společném jednání“ sděluje, že změny vzniklé v „Návrhu ÚP Podmolí“ po společném jednání byly vyhodnoceny se závěrem, že nemají dopad na výsledky posuzování vlivů na životní prostředí a stanovisko SEA tedy zůstává nadále v platnosti.

Z hlediska dalších zájmů sledovaných odborem životního prostředí nejsou k návrhu ÚP předloženému k veřejnému projednání připomínky

B) stanovisko odboru rozvoje dopravy (ORD)

Souhlasí s řešením silnic II. a III. třídy za podmínky splnění následujících požadavků:

Plocha dopravní infrastruktury D3 (pro veřejné parkoviště), ve které je okrajově vedena stávající silnice III/40828 bude mít podmíněno využití tak, že v ní nebude znemožněna úprava silnice III/40828 v průjezdním úseku v šířkových parametrech odpovídající funkční skupině a zatížení silnice.

Řešení:

Plocha dopravy D3 byla z návrhu řešení vyřazena po veřejném projednání.

C) stanovisko odboru regionálního rozvoje, oddělení památkové péče (ORR, ODPP)

Není příslušný k posouzení.

D) stanovisko odboru územního plánování a stavebního řádu

Z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. K částem řešení, které byly v „Návrhu ÚP Podmolí“ od společného jednání (§ 50) změněny, nemá OÚPSŘ z hlediska uvedené problematiky připomínky.

Dle odůvodnění „Návrhu ÚP Podmolí“ jsou respektovány či zohledněny i ostatní kapitoly ZÚR JMK, KrÚ nemá z hlediska souladu „Návrhu ÚP Podmolí“ se ZÚR JMK připomínky.

V textové části návrhu ÚP Podmolí, v kapitole I) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti byla po společném projednání změněna lhůta pro pořízení územních studií. Z původně navržené lhůty do pěti let po vydání územního plánu nyní v návrhu pro veřejné projednání není lhůta stanovena. OÚPSŘ upozorňuje, že v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti je jasně

uvedeno, že pokud ÚP vymezí plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, musí zároveň být stanoveny podmínky pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence. V opačném případě by uložení zpracování územní studie v podstatě znamenalo pro dané území časově neomezenou stavební uzávěru. OÚPSŘ požaduje uvést návrh ÚP Podmolí do souladu s výše citovanou vyhláškou č. 500/2006 Sb.

Řešení:

Podmínka prověření ploch bydlení územní studií byla po veřejném projednání zrušena. Územní plán nevymezuje žádné plochy s touto podmínkou, kromě plochy Os-1 Plochy občanského vybavení – sport a rekreace. Tato studie byla pořízena v roce 2018 a pořizovatel územní studii veřejného prostranství Podmolí - volnočasová plocha u rybníka jako územně plánovací podklad schválil dne 3.12.2018 a zaevidoval do evidence územně plánovací činnosti.

Stanovisko č.5 – Správa Národního parku Podyjí

Správa NP uplatnila k návrhu územního plánu stanovisko ze dne 12.10.2016 pod značkou NPP 1100/2016.

Připomínky dotčeného orgánu byly vypořádány v rámci dohody o vypořádání požadavků uplatněných Správou NP ze dne 15.3.2017 (dále jen „Dohoda“).

- str. 11 – Správa NP požaduje vypustit nový text - „umístování nových interakčních prvků a prvků ÚSES zahrnující výsadby stromů podél silnic III. třídy nesmí ohrozit bezpečnost užití pozemní komunikace nebo neúměrně ztížit užití silničního pomocného pozemku“

Řešení:

Nevyhovuje se. Uvedená podmínka byla zapracována na základě požadavku dotčeného orgánu hájícího zájmy z hlediska zákona o pozemních komunikacích.

- str. 26 plochy Ov – občanské vybavení smíšené – Podmínky prostorového uspořádání neodpovídají dohodnutým podmínkám – Správa NP požaduje upravit ve znění Dohody

Řešení:

Nevyhovuje se. Odchytky od dohodnutého řešení se týkají intenzity zastavění plochy maximální přípustné intenzity zastavění 60 % a doplnění výškového regulativu pro případnou stavbu rozhledny max.15 m. Tato plocha se nachází mimo ochranné pásmo NP Podyjí a ani na něj přímo nenavazuje, tedy mimo kompetenci Správy NP Podyjí. Vyšší intenzita využití této stávající plochy jako i možnost případné realizace rozhledny, včetně nezbytného infrastrukturního zabezpečení v předmětné ploše jistě nemá potenciál významně negativně ovlivnit krajinný ráz a jistě nesnese srovnání s již realizovanou negativní dominantou území, kterými jsou sila ve stávajícím zemědělském areálu. Obec je toho názoru, že ba naopak její případná realizace vhodně doplní nabídku turistického využití území. Územní plán reguluje výšku v této ploše způsobem, který umožní stavebnímu úřadu citlivě posoudit v územním řízení začlenění jednotlivých navrhovaných staveb do území a v tomto směru na něj i na stavebníky klade vyšší míru odpovědnosti. Jednotlivých územních řízení se přitom podle § 85 odst. 1 písm. b) stavebního zákona obligatorně účastní obec, na jejímž území se stavba umísťuje a může proto proti nepřiměřeným návrhům zástavby aktivně brojit. Uvedenou plošnou i výškovou redukcí plochy s ohledem na ostatní regulační požadavky má obec za to, že v navazujících řízeních bude dostatečně ochráněn stávající charakter území.

- Str. 36 – 40 Plochy přírodní – do textu byly k veřejnému projednávání doplněny podmínky využití pro jednotlivé typy ploch přírodních

• Správa NP požaduje u plochy AP – zemědělské přesunout do hlavního využití plochy z přípustného využití následující:

- plochy určené k zachování a rozvoji přírodních hodnot území a

- plochy ÚSES

a to z důvodu, že v ploše AP je například i Evropsky významná lokalita Podmolí – strouha

• do ploch AP je vhodné doplnit jako možné využití – vinice – v ploše AP je i vinice na Šobesu

• u přípustného využití je u poslední odrážky třeba vypustit v textu poslední dvě slova „a lesy“ a doplnit slovo „biokoridory“, protože v plochách přírodních zemědělských není žádoucí zakládat nové lesy, pokud se nejedná o lesní biocentra a biokoridory.

Řešení:

Nevyhovuje se. Způsob využití jednotlivě pro každý vymezený typ ploch přírodních byl proveden na základě dohody s dotčeným orgánem. Pro plochy AP – zemědělské je stanoveno, že jejich hlavním využitím je hospodaření na zemědělské půdě, orná půda, louka, trvalý travní porost. Požadované přeřazení vybraných způsobů přípustného využití do hlavního je bezpředmětné, realizace vybraných způsobů přípustného využití není nikterak znemožněna.

Akceptování tohoto řešení dotčeným orgánem bylo ověřeno při opakovaném veřejném projednání, kdy tento požadavek již uplatněn nebyl.

- Technické připomínky byly zapracovány.
- Výkres č. O1 – koordinační výkres:

Jako urbanistická hodnota měla být dle Dohody v koordinačním výkrese zakreslena stavební čára v návěsném prostoru. Správa NP požaduje doplnit zakreslení této urbanistické hodnoty

Řešení:

Samostatné znázornění stavební čáry v prostoru návsi bylo shledáno jako nadbytečné. Stávající plochy bydlení v tomto prostoru jsou vymezeny jednoznačně přesně dle stavebních parcel evidovaných v katastru nemovitostí. Na ně navazují plochy veřejného prostranství. Jakékoli rozšíření stávající zástavby do ploch veřejných prostranství umožněno není. Urbanistická koncepce stanoví, že je nezbytné dodržet popsany stávající charakter zástavby. Akceptování tohoto řešení dotčeným orgánem bylo ověřeno při opakovaném veřejném projednání, kdy tento požadavek již uplatněn nebyl.

Připomínky Správy NP týkající se textové části odůvodnění Územního plánu nebyly akceptovány. Viz řešení připomínky ke str.11 (výše).

V rámci řízení o návrhu územního plánu podle §52 odst.3 stavebního zákona byla na adresu pořizovatele doručena následující stanoviska dotčených orgánů:

Opakované veřejné projednání – lhůta pro doručení do 19.09.2018

1. Ministerstvo průmyslu a obchodu, ze dne 10.8.2018, doručeno 10.8.2018
2. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, ze dne 10.8.2018, doručeno 13.8.2018
3. Státní pozemkový úřad, ze dne 27.8.2018, doručeno 27.8.2018
4. Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu – koordinované stanovisko, ze dne 18.9.2018, doručeno 18.9.2018
5. Správa Národního parku Podyjí, ze dne 18.9.2018, doručeno 19.9.2018

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil v souladu s odst. 1 § 53 stavebního zákona výsledky opakovaného projednání následovně:

Stanoviska 1. - 3. byla souhlasná bez připomínek, z tohoto důvodu zde není uveden ani jejich obsah ani jejich vyhodnocení.

Stanovisko č.4 - Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu – koordinované stanovisko

Toto stanovisko obsahuje dílčí stanoviska jednotlivých dotčených orgánů hájících zájmy podle zvláštních právních předpisů z hlediska:

A) stanovisko odboru životního prostředí (OŽP)

- z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

Souhlasné stanovisko k návrhu územního plánu Podmolí se zapracovanými změnami řešení od 1. veřejného projednání. V případě plochy Z2 je souhlasné stanovisko uplatněno za výslovné podmínky, že bude urbanisticky dořešena proluka mezi plochou Z2 a plochou hřbitova. Orgán ochrany ZPF krajského úřadu dále opakovaně požaduje, aby v tabelárním vyhodnocení záborů ZPF byl plošný rozsah „záboru ZPF“ u plochy Z1 specifikován dle tříd ochrany.

Řešení:

Požadavku na urbanistické dořešení proluky mezi plochou Z2 a plochou hřbitova nebylo možné vyhovět a zároveň vydat územní plán bez dalšího opakování veřejného projednání. Při vhodném umístění objektů bydlení v ploše Z2 lze předpokládat využití navazující plochy, označené dotčeným orgánem za zbytkovou, jako zahradu tvořící zázemí bydlení. Způsob využití předmětné plochy toto využití neznemožňuje.

Tabelární vyhodnocení záborů ZPF u plochy Z1 bude specifikován dle tříd ochrany před vydáním ÚP následovně:

z1	plochy bydlení B1	0,2616	
1,2008	orná půda, zahrady	4.10.2000	I.
		4.8.1940	III.

- z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

Předložené změny nejsou takového rozsahu, aby jimi byly dotčeny zájmy ochrany přírody a krajiny.

- z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí

Vzniklé změny v návrhu územního plánu Podmolí po společném jednání byly vyhodnoceny se závěrem, že nemají dopad na výsledky posuzování vlivů na životní prostředí a stanovisko SEA tedy zůstává nadále v platnosti.

Z hlediska dalších zájmů sledovaných odborem životního prostředí nejsou k návrhu ÚP předloženému k opakovanému veřejnému projednání připomínky.

B) stanovisko odboru rozvoje dopravy (ORD)

Souhlasí s řešením silnic II. a III. třídy bez požadavků.

C) stanovisko odboru regionálního rozvoje, oddělení památkové péče (ORR, ODPP)

Není příslušný k posouzení.

D) stanovisko odboru územního plánování a stavebního řádu

Z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. K částem řešení, které byly v návrhu ÚP Podmolí od prvního veřejného projednání změněny, nemá OÚPSŘ z hlediska uvedené problematiky připomínky.

V koordinovaném stanovisku Krajského úřadu ze dne 20.07.2017 vedeném pod č.j. JMK 85156/2017 k veřejnému projednání ÚP Podmolí OÚPSŘ požadoval stanovení lhůt pro pořízení navrhovaných územních studií.

Řešení:

Podmínka prověření ploch bydlení územní studií byla po veřejném projednání zrušena. Územní plán nevymezuje žádné plochy s touto podmínkou, kromě plochy Os-1 Plochy občanského vybavení – sport a rekreace. Tato studie byla pořízena v roce 2018 a pořizovatel územní studií veřejného prostranství Podmolí - volnočasová plocha u rybníka jako územně plánovací podklad schválil dne 3.12.2018 a zaevidoval do evidence územně plánovací činnosti. Dokumentace ÚP tedy bude upravena ve smyslu výše uvedeného před jejím vydáním.

Stanovisko č.5 – Správa Národního parku Podyjí

Správa NP uplatnila k návrhu územního plánu stanovisko ze dne 12.10.2016 pod značkou NPP 1100/2016.

Správa NP dne 25.7.2017 pod č.j. NPP 1042/2017 zaslala stanovisko k návrhu územního plánu Podmolí – po veřejném projednání.

- Ke zmenšení ploch pro bytovou výstavbu B1 a B2 nemá Správa NP připomínky.

- Správa NP trvá na svém požadavku, aby plochy obě plochy B1 a B2 byly řešeny podrobnější dokumentací minimálně územní studií, kde budou stanoveny podrobnější podmínky pro ochranu krajinného rázu, než umožňuje územní plán. Aby Správa NP mohla řádně hájit zájmy ochrany přírody a krajiny, požaduje, aby projednávání zadání i zpracování územních studií proběhlo vždy za součinnosti se Správou NP.

Řešení:

Vzhledem k provedené redukci projektant v návrhu uvádí, že na takto zredukovaných plochách předpokládá výstavbu pouze 12 rodinných domů. Návrh územního plánu pro opakované veřejné projednání zmenšil plochu B1 dostatečně a stanovuje jako podmínku pro zastavění situování zástavby hlavními objekty při jižním okraji plochy, podél silnice do Lukova. S ohledem na takto zmenšenou plochu a stanovené podmínky jejího využití nezbyvá prostor pro zkoumání podrobnějšího řešení územní studií. Obdobně došlo k redukci u plochy B2, která byla následně i rozdělena na dvě samostatné plochy. Vzhledem k uvedeným redukci ploch pro bydlení neposkytují tyto plochy alternativy uspořádání výstavby v jednotlivých plochách. S ohledem na právě uvedené obec nevidí důvod pro to, aby omezovala využití navržených ploch potřebou pořízení územních studií v okamžiku, kdy s ohledem na rozsah jednotlivých ploch nelze očekávat různá řešení zastavění. S ostatními podmínkami se budou vypořádávat jednotliví stavebníci v územních a stavebních řízeních. Bylo by tomu tak i v případě, že by pro lokalitu byla zpracovaná územní studie, neboť ta není podle stavebního zákona hmotně právně závazná. Jinými slovy, pokud úřad územního plánování v územním řízení schválí jiné, projektantem navržené řešení, územní studie se nepoužije. Územní plán nicméně předpokládá umístování hlavních staveb sloužících k bydlení bez přímého napojení na veřejný prostor, neboť takové uspořádání by bylo v rozporu s charakterem zástavby v obci, jehož dodržení je hlavní koncepční podmínkou prostorového využití ploch B1, B2 a B3, viz požadavek „navázat na historickou půdorysnou strukturu sídla“. Citlivé zasazení nových objektů do území ovšem náleží navazujícím procesům rozhodování v území.

Územní plán rovněž neumenšuje rozsah omezení plynoucích pro vlastníky nemovitostí z obecně závazných právních předpisů.

- Správa NP nesouhlasí s vypuštěním plochy pro odstavná stání D4 U Bunkru.

Řešení:

K uvedenému obec uvádí, že je na její vůli jakým způsobem na svém území bude organizovat dopravu v klidu. Koncepce silniční dopravy obsažená v územním plánu předpokládá u parkování řešení vycházející z nabídky parkování v lokalitách se zvýšenou poptávkou pro parkování a souběžné regulace parkování v ulicích a na veřejných prostranstvích. Nejvyšší míra zátěže byla identifikována na jižním okraji zastavěného území obce v prostorách vedle rybníka a v centrální části obce odkud turisté nejčastěji vyrážejí na vycházky a vyjíždky do NP Podyjí. U odstavných ploch, které vymezil návrh územního plánu pro veřejné projednání, obec zjistila jejich nerealizovatelnost případně neslučitelnost s dosažením sledovaného cíle. V případě plochy D4 má obec za to, že tato plocha s ohledem na vzdálenost od centrální části obce i turistických tras nebude turisty využívána, respektive využívána pouze okruhem turistů navštěvujících lokalitu Nový Hrádek. Zásadní většina turistů bude nadále preferovat parkování v centrální části obce či v prostoru u rybníka. Obec nicméně nadále sledovala možnost zvýšení kapacity pro odstavování aut v lokalitě u rybníka a zadala prověření možnosti parkování v souvislosti s pořizováním územní studie veřejného prostranství v této lokalitě. Pořizovatel územní studii veřejného prostranství Podmolí - volnočasová plocha u rybníka jako územně plánovací podklad schválil dne 3.12.2018 a zaevidoval do evidence územně plánovací činnosti. S ohledem na shora uvedené je možné uzavřít, že obec na svém území aktivně řeší odstavování vozidel a vytváří kapacity pro odstavování vozidel v poptávané části svého území.

- Správa NP požaduje, aby objekty u areálu lesní správy byly opět přeřazeny zpět do plochy Sr nebo je nutné zpřísněné regulativy plochy Sr uvést v ploše pro bydlení s tím, že se týkají objektů v národním parku.

Řešení:

Dotčený orgán svůj požadavek odůvodnil rizikem negativního ovlivnění plošně chráněného území s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů. Dotčení vlastníci v námitce uvedli, že požadují pro své nemovitosti zachování stávajícího způsobu využití a domnívají se, že tomu nejlépe odpovídá stanovení plochy funkčního využití typu „B“, tedy plochy bydlení. S ohledem na obsah požadavku dotčených vlastníků na faktickou stabilizaci stávajícího využití a rozsah požadovaného omezení budoucího využití požadovaný dotčeným orgánem, navrhl zpracovatel vymezení plochy dotčených vlastníků jako plochy stabilizované – bydlení „B“. Vzhledem ke stanovenému hlavnímu využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání a základních podmínek ochrany krajinného rázu vymezených pro plochy bydlení – B – jak je uvedeno ve výrokové části textové části územního plánu, je možné tvrdit, že stávající využití dotčených nemovitostí není možné zintenzivnit natolik, aby ve stabilizované ploše v území byť teoreticky mohlo docházet k nežádoucím vlivům na zvláště chráněné druhy nad míru přiměřenou stávajícím poměrům. V této souvislosti se předestřený konflikt soukromého zájmu namítajících a veřejného zájmu reprezentovaného správou NP Podyjí jeví jako zdánlivý a není potřeba dát některému z těchto zájmů přednost. Zvolená regulace území proto současně neomezuje vlastníky v jejich stávajícím užívání území ani neomezuje předmět ochrany NP Podyjí.

Kromě výše uvedeného bylo přihlédnuto i ke skutečnosti, že se jedná o stávající objekt, evidovaný v katastru nemovitostí jako rodinný dům, současně se tento objekt nachází ve 3.zóně ochrany přírody, zahrnující území člověkem značně pozměněných ekosystémů, v okrajové části chráněného území. Cílem je v souladu s posláním národního parku udržet a přiměřeně podporovat využívání této zóny pro zemědělství, lesnictví a turistiku (dle Nařízení vlády ČR č. 164, ze dne 20.3.1991). Dle návrhu Zonace NP Podyjí ze srpna 2018 je pak objekt součástí zóny d – zóna kulturní krajiny (Vylišuje se na člověkem pozměněných plochách (např. zastavěné plochy), které jsou určeny k trvalému využívání. V Podyjí je tato zóna vylišena zcela nepatrně, protože ploch tohoto typu je zde minimum. Jde o areál státního zámku ve Vranově nad Dyjí a areál Lesní správy v Podmolí. Na rozdíl od předchozích zón není v zóně kulturní stanoven cíl ochrany přírody).

Ve lhůtě od konání opakovaného veřejného projednání do 19.9.2018 bylo na adresu pořizovatele doručeno kromě výše uvedených stanovisek celkem 12 námitek.

Pořizovatel následně v souladu s ustanovením odst.1 §53 stavebního zákona, ve spolupráci s určeným zastupitelem, vyhodnotil výsledky projednání a s ohledem na veřejné zájmy zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu.

Pořizovatel doručil dopisem ze dne 4.2.2019 návrhy rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzval je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od jejich obdržení uplatnily stanoviska, včetně poučení, že pokud v uvedené lhůtě stanovisko neuplatní, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.

K návrhu vypořádání připomínek a návrhu rozhodnutí o námitkách bylo ve stanovené lhůtě doručeno celkem 6 stanovisek. Dvě z doručených stanovisek byla souhlasná za splnění podmínek v nich uvedených. Ostatní stanoviska byla souhlasná bez připomínek.

Dohodu řešení vyžadovala následující stanoviska:

- Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy, ze dne 28.2.2019, doručeno 1.3.2019
- Správa Národního parku Podyjí, ze dne 1.3.2019, doručeno 5.3.2019

- Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy, ze dne 28.2.2019, doručeno 1.3.2019

Dotčený orgán souhlasí s řešením silnic II. a III. třídy za podmínky splnění následujícího požadavku:

1. Odůvodnění rozhodnutí v části shodných námitek OP8 až OP10 týkajících se zahrnutí severního silničního obchvatu obce do řešení koncepce dopravy v návrhu ÚP Podmolí bude upraveno.

Řešení:

Dohoda byla dotčeným orgánem potvrzena dne 22.3.2019. S dotčeným orgánem bylo dohodnuto následující řešení:

Dotčený orgán uplatnil k výše uvedenému návrhu stanovisko jako věcně a místně příslušný dotčený orgán podle ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona o pozemních komunikacích a § 4 odst. 2 stavebního zákona v územním řízení z hlediska řešení silnic II. a III. třídy. Toto stanovisko bylo doručeno na adresu pořizovatele dne 1.3.2019 a na podatelně Městského úřadu Znojmo bylo zaevidována pod číslem jednacím MUZN 24973/2019.

Zástupce pořizovatele (Dana Spoustová), společně s určeným zastupitelem (Mgr.Šturala), vyhodnotil předmětné podání a zpracoval následující návrh řešení jednotlivých požadavků.

Řešení:

Požadavku se vyhovuje.

Formulace v odůvodnění předmětných námitek bude upravena následujícím způsobem:

Navrhovaný severní silniční obchvat obce není do návrhu územně plánovací dokumentace zahrnut. Pokud podatelé uvádějí jako jeden z přínosů obchvatu skutečnost, že by do obce nezajížděl autobus, obec uvedené nepovažuje za přínos, nýbrž za riziko. Nezahrnutím silničního obchvatu obce do návrhu ÚPD však není znemožněn další rozvoj dopravní infrastruktury v území např. pro zemědělskou dopravu. Navržený způsob využití ploch P – plochy zemědělské, umožňuje v přípustném využití umístění dopravní a technické infrastruktury potřebné pro hlavní využití, tedy potřebné pro hospodaření na zemědělské půdě. Pokud podatelé mají potřebu častého přesunu zemědělské techniky po obecních komunikacích např. z důvodu povinnosti vyčistit případné znečištění komunikace zemědělskou technikou, je jim umožněno na jejich náklad zbudovat na zemědělských pozemcích účelové komunikace.

Z hlediska dopravního významu a využití stávající silnice III/40819 je nutné doplnit, že tato silnice není zatížena tranzitní dopravou a silniční obchvat situací stávajícího dopravně-technického stavu průjezdního úseku silnice v zastavěném území významně nevyřeší, protože veškerá individuální a nákladní doprava směřující do obce bude muset využívat stávající komunikaci. Přípuštění vymezení silničního obchvatu obce pro potřeby vymístění zemědělské techniky ze stávajícího průjezdního úseku silnice a dalších komunikací se považuje z hlediska územního plánování za nekoncepční, protože k tomuto slouží zcela jiný plánovací nástroj, kterým jsou pozemkové úpravy. V rámci pozemkových úprav je možné vymežit takové uspořádání polní cestní sítě na území konkrétní obce, které nebude zatěžovat stávající pozemní komunikace, ať už místní komunikace ve vlastnictví obce nebo silnice ve vlastnictví kraje.

- Správa Národního parku Podyjí, ze dne 1.3.2019, doručeno 5.3.2019

Dotčený orgán se ve svém stanovisku vyjádřil ke každé z připomínek a námitek zvlášť a obdobně se vyjádřil i k řešení stanovisek dotčených orgánů. Řešení jednotlivých požadavků bylo předmětem samostatného jednání s dotčeným orgánem za účasti určeného zastupitele dne 21.3.2019. Výsledky tohoto jednání jsou vyjádřeny v dohodě sepsané dne 22.3.2019 (doručeno).

Dohoda

o vypořádání požadavků uplatněných ve stanovisku Správy NP Podyjí, jako dotčeného orgánu hájícího veřejné zájmy podle zvláštního právního předpisu na úseku ochrany přírody a krajiny, k návrhu vypořádání připomínek a stanovisek a k návrhu rozhodnutí o námitkách ÚP Podmolí.

Správa NP Podyjí uplatnila k výše uvedenému návrhu stanovisko jako dotčený orgán z hlediska zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Toto stanovisko bylo doručeno na adresu pořizovatele dne 5.3.2019 a na podatelně Městského úřadu Znojmo bylo zaevidována pod číslem jednacím MUZN 26495/2019.

Zástupce pořizovatele (Dana Spoustová), společně s určeným zastupitelem (Mgr.Šturala), vyhodnotil předmětné podání a zpracoval následující návrh řešení jednotlivých požadavků.

Navržená řešení byla konzultována s dotčeným orgánem na pracovní schůzce dne 21.3.2019 a uvedená řešení jsou dohodnuta.

Bod 3 b)

Správa NP Podyjí nesouhlasí s navrženým řešením způsobu využití pro plochu Ov. Konkrétně nesouhlasí s navrhovaným zastavěním v ploše – 60% a s max. 2 nadzemní podlaží bez využitelného podkroví.

Správa NP Podyjí současně konstatuje, že plocha její mimo územní působnost. Zároveň uvádí, že v tomto místě je vždy při realizaci staveb vyšších než stavby stávající třeba posoudit, zda plánovaná činnost nesníží nebo nezmění krajinný ráz území v územní působnosti Správy NP a odkazuje dále v této věci na rozsudek Krajského soudu v Brně 31A 55/2013 – 104 ze dne 16.9.2015.

Řešení:

Požadavku se nevyhovuje.

Odůvodnění:

S ohledem na to, Správa NP Podyjí není ve vztahu k ploše Ov dotčeným orgánem, pořizovatel v tomto bodě vyhodnotil podání jako podání veřejnosti. S ohledem na to, že veřejnosti lhůta k podání připomínek uplynula 7. den po veřejném projednání, nelze k názoru Správy NP Podyjí v této věci přihlídnout. Na druhou stranu pořizovatel považuje za vhodné, aby územní plán v textové části obsahoval upozornění na stávající výklad soudu k pravomoci Správy NP Podyjí předkládat závazné stanovisko v řízeních o umístění staveb, které mají potenciál ovlivnit krajinný ráz NP Podyjí, jeho ochranného pásma, či oblastí, které mají s těmito hodnotami přímé a spojitě pohledy.

Bylo dohodnuto, s ohledem na výše uvedený rozsudek, že do zásad podmíněného využití předmětné plochy bude za „krajinný ráz“ doplněna informace v závorce ve znění „včetně krajinného rázu NP Podyjí a jeho ochranného pásma“.

S ohledem na uvedený rozsudek bylo dále dohodnuto, že bude do textové části odůvodnění do kapitoly 9.7. do oddílu koncepce veřejného občanského vybavení pro plochu Ov doplněna následující informace:

S přihlídnutím ke skutečnosti, že se jedná o plochu, která má potenciál významně ovlivnit obraz sídla v krajině, je třeba v navazujících řízeních prokázat, že stavby nenaruší krajinný ráz Národního parku Podyjí a jeho ochranného pásma.

V dohodě bylo dále pořizovatelem podáno vysvětlení ke stanovené podmínce prostorového uspořádání a základní podmínce ochrany krajinného rázu – max. 2 nadzemní podlaží. Bylo vysvětleno, že tato podmínka umožňuje umístit v ploše objekt s maximálním počtem dvou nadzemních podlaží, což neznamená dvě nadzemní podlaží + střecha (využitelná jako podkroví). Typ zastřešení v tomto případě stanoven není.

Bod 3 c)

Požadavek na vypuštění z přípustného využití navrženého způsobu využití ploch AP „a lesy“ a doplnění „biokoridory“.

Řešení:

Požadavku se vyhovuje.

Odůvodnění:

Dotčený orgán odůvodňuje požadavek tím, že v plochách přírodních zemědělských není žádoucí zakládat nové lesy, pokud se nejedná o lesní biocentra a biokoridory.

Bod 3 d)

Požadavek na doplnění cenné hodnoty území, kterou je stavební čára vymezující prostor návsi s odkazem na řešení dohodnuté po společném jednání o návrhu.

Řešení:

Požadavku se vyhovuje.

Odůvodnění:

Z důvodu přehlednosti bude odůvodnění územního plánu doplněno o následující schéma znázorňující předmětnou hodnotu území:

V dohodě bylo dále upřesněno, že toto schéma bude doplněno do textové části odůvodnění do kapitoly 9.5. Návrh urbanistické koncepce.

Bod 4 a)

Požaduje zpracovat pro plochy B1 a B2 územní studie, v nich odlišit část pozemku pro umístění stavby a část pozemku pro zahrady

Současně konstatuje, že plocha B1 není v působnosti Správy a že v navazujících řízeních je třeba prokázat, že stavby nenaruší krajinný ráz NP a jeho OP.

Řešení:

Požadavku se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Plocha B1 není v působnosti Správy NP Podyjí. Příslušný dotčeným orgán ochrany přírody a krajiny, kterým je v tomto případě Městský úřad Znojmo, odbor životního prostředí, požadavek na zpracování územní studie pro plochu neuplatnil. Správa NP současně konstatuje, že v navazujících řízeních je třeba prokázat, že stavby umístované v ploše B1 nenaruší krajinný ráz NP a jeho OP.

V řešení tohoto požadavku bylo uvedeno, že vzhledem ke stanoveným závazným koncepčním podmínkám pro zastavitelné plochy bydlení, spočívající v situování zástavby hlavními objekty při jižním okraji plochy B1) ve spojení s podmínkou, že směrem do volné krajiny musí být situovány zahrady a plošné zastoupení zeleně na pozemku musí být minimálně 70% (kapitola c.3 výrokové části ÚP), nevidí obec důvod pro to, aby omezovala využití navržených ploch potřebou pořízení územních studií.

Plocha B2 je vymezena v proluce mezi hřbitovem a stávající zástavbou a vznikla rozdělením původně vymezené plochy B2 (při veřejném projednání) na dvě samostatné plochy B2 a B3. Koncepční podmínky jejich využití jsou stanoveny obdobným způsobem jako u plochy B1.

S ohledem na rozsah jednotlivých ploch, po jejich redukování v reakci na podané námítky (B2 – 0,4241 ha, B3 – 0,5795 ha), nelze očekávat různá řešení zastavění. S ostatními podmínkami se budou vypořádávat jednotliví stavebníci v územních a stavebních řízeních. Bylo by tomu tak i v případě, že by pro lokalitu byla zpracována územní studie, neboť ta není podle stavebního zákona hmotně právně závazná. Jinými slovy, pokud úřad územního plánování v územním řízení schválí jiné, projektantem navržené řešení, územní studie se nepoužije. Územní plán nicméně nepředpokládá umístování hlavních staveb sloužících k bydlení bez přímého napojení na veřejný prostor, neboť takové uspořádání by bylo v rozporu s charakterem zástavby v obci, jehož dodržení je hlavní koncepční podmínkou prostorového využití ploch.

V souvislosti s výše uvedeným a s přihlédnutím k citovanému rozsudku bude Správa NP uplatňovat podmínky ochrany krajinného rázu v navazujících řízeních, neboť předmětného rozsudku nikterak nevyplývá, že v případě dohodnutí podmínek prostorového uspořádání a základních podmínek ochrany krajinného rázu při projednání územně plánovací dokumentace nejsou v navazujících řízeních jednotlivé stavby posuzovány příslušným dotčeným orgánem ochrany přírody a krajiny ve vztahu k ustanovení § 12 ZOPK. Toto dotčený orgán ostatně konstatuje v závěru svého stanoviska.

Nevyhováním požadavku nebude tedy dotčený orgán nikterak krácen na svých zákonných právech.

Správa NP upozornila na změnu právních předpisů v průběhu projednávání územního plánu, kdy došlo ke změně kompetence Správy NP pro plochu B1 a přesun kompetence na Městský úřad Znojmo, odbor životního prostředí.

V dohodě bylo dále k této problematice dohodnuto, že bude do textové části odůvodnění do kapitoly 9.6. do oddílu zastavitelné plochy pro plochu B1 doplněna následující informace:

S přihlédnutím ke skutečnosti, že se jedná o plochu, která má potenciál významně ovlivnit obraz sídla v krajině, je třeba v navazujících řízeních prokázat, že stavby nenaruší krajinný ráz Národního parku Podyjí a jeho ochranného pásma, závazným stanoviskem Správy NP Podyjí.

Bod 4 b)

Nesouhlas s vypuštěním plochy pro odstavná stání D4 U Bunkru. Správa požaduje, aby zastupitelstvo spolu s pořizovatelem znovu zvážilo vrácení této plochy, a požaduje, aby územní plán umožnil realizaci tohoto odstavného stání.

Řešení:

Požadavku se nevyhovuje.

Odůvodnění:

S ohledem na to, Správa NP Podyjí není ve vztahu k ploše D4 U Bunkru dotčeným orgánem, pořizovatel v tomto bodě vyhodnotil podání jako podání veřejnosti. S ohledem na to, že veřejnosti lhůta k podání připomínek uplynula 7. den po veřejném projednání, nelze k názoru Správy NP Podyjí v této věci přihlídnout. Důvody nevymezení předmětné plochy jsou uvedeny v odůvodnění vypořádání stanoviska uplatněného dotčeným orgánem při

opakovaném veřejném projednání. Z vypořádání je zřejmé, že se obec ve spolupráci se zpracovatelem ÚP problematikou odstavování vozidel na svém území podrobně zabývala. Stanovisko obce v této záležitosti zůstalo zachováno.

Bod 4 c)

Nesouhlas s vymezením objektů u areálu lesní správy ve stávajícím využití pro bydlení. Některé způsoby využití přípustné pro plochu B jsou v rozporu se ZOPK, např. v přípustném využití uvedené občanské vybavení (maloobchod, služby, stravování) což je nepřipustné (§15 odst. 2 ZOPK).

Řešení:

Požadavku se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V odůvodnění vypořádání stanoviska uplatněného dotčeným orgánem při opakovaném veřejném projednání je uvedeno, že vzhledem ke stanovenému hlavnímu využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání a základních podmínek ochrany krajinného rázu vymezených pro plochy bydlení – B – jak je uvedeno ve výrokové části textové části územního plánu, je možné tvrdit, že stávající využití dotčených nemovitostí není možné zintenzivnit natolik, aby ve stabilizované ploše v území byť teoreticky mohlo docházet k nežádoucím vlivům na zvláště chráněné druhy nad míru přiměřenou stávajícím poměrům.

V dohodě bylo dále k této problematice dohodnuto, že absenci negativního ovlivnění režimu ochrany národního parku v dané lokalitě je nezbytné prokázat v navazujících řízeních, což vyplývá z obecně závazných právních předpisů.

Dodržení a naplnění stanovených podmínek prostorového uspořádání v územním plánu je v kompetenci orgánu územního plánování, který dle §96b stavebního zákona prověřuje přípustnost jednotlivých záměrů v území z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska cílů a úkolů územního plánování a vydává v této věci závazná stanoviska v navazujících řízeních.

Doplňující informace

Protože podrobnost územního plánu tak, jak ji umožňují legislativní nástroje územního plánování stanovené stavebním zákonem, neumožňuje zajištění dostatečné ochrany krajinného rázu tak, jak je uvedena v § 12 odst. 1 a 2 a v § 16c odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb. bylo v závěru dohodnuto, že odůvodnění územního plánu bude v kapitolách 5 a 9.9. doplněno o následující informaci:

Podrobnost územního plánu tak, jak ji umožňují legislativní nástroje územního plánování stanovené stavebním zákonem, neumožňuje zajištění dostatečné ochrany krajinného rázu tak, jak je uvedena v § 12 odst. 1 a 2 a v § 16c odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb. Protože bez regulačního plánu nelze dostatečnou ochranu krajinného rázu zajistit a dostát tak naplnění § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., bude Správa NP Podyjí i nadále ve schvalovacích procesech a řízeních dle ustanovení stavebního zákona a dle ustanovení správního řádu zajišťovat legitimní ochranu krajinného rázu tak, jak je stanovena v § 12 odst. 1 a 2 a v § 16c odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb. Tento požadavek je v souladu s metodickým pokynem k uplatňování § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny MŽP (datováno k 18. 10 2017).

Znojmo dne

Mgr. Lenka Reiterová pověřená zastupováním ředitele Správy Národního parku Podyjí
jméno, příjmení a funkce osoby, která potvrzuje souhlas s navrženým vypořádáním požadavků dotčeného orgánu
podpis, razítko

Dana Spoustová Oprávněná úřední osoba pořizovatele Městský úřad Znojmo
jméno a příjmení pořizovatele předmětné územně plánovací dokumentace
podpis, razítko

V rámci řízení o návrhu územního plánu podle §52 odst.3 stavebního zákona byla na adresu pořizovatele doručena následující stanoviska dotčených orgánů:

2. Opakované veřejné projednání – lhůta pro doručení do 23.10.2023

1. Ministerstvo průmyslu a obchodu, ze dne 13.09.2023, doručeno 13.09.2023
2. Státní pozemkový úřad, ze dne 25.09.2023, doručeno 25.09.2023
3. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, ze dne 03.10.2023, doručeno 05.10.2023
4. Krajská hygienická stanice ze dne 12.10.2023, doručeno dne 12.10.2023
5. Správa Národního parku Podyjí, ze dne 17.10.2023, doručeno 20.10.2023
6. Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu – koordinované stanovisko, ze dne 23.10.2023, doručeno 25.10.2023

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil v souladu s odst. 1 § 53 stavebního zákona výsledky opakovaného projednání následovně:

Stanoviska 1., a 3. byla souhlasná bez připomínek, z tohoto důvodu zde není uveden ani jejich obsah ani jejich vyhodnocení.

Stanovisko č.2 - Státní pozemkový úřad

Státní pozemkový úřad s návrhem územního plánu obce Podmolí souhlasí za podmínky daní do souladu se schváleným plánem společných zařízení lokality Šobes.

Odůvodnění:

V obvodu k.ú. Podmolí byla ukončena Jednoduchá pozemková úprava s výměnou vlastnických práv v k.ú. Podmolí – lokalita Šobes se zapsáním do katastru nemovitostí dne 30.3.2023.

Dle § 9 odst. 15) zákona č. 139/2002 Sb., musí být plán společných zařízení v souladu s územně plánovací dokumentací. Není-li návrh plánu společných zařízení ze závažných důvodů v souladu s územně plánovací dokumentací, je návrhem na její aktualizaci nebo změnu.

Na základě výše uvedeného, Pobočka Znojmo souhlasí s návrhem územního plánu Obce Podmolí za podmínky daní do souladu se schváleným plánem společných zařízení lokality Šobes.

Konkrétně se jedná o:

1. Doplnění ploch AN – smíšené nezastavěné území o pozemky KN p.č. 1706, 1762, 1775 a 1774. Dále všechny terasy pozemky KN p.č. 1714, 1716, 1718, 1720, 1723, 1740, 1739, 1759, 1738, 1758, 1756, 1755, 1736, 1733, 1752, 1750, 1749 a 1781.
2. Doplnění ploch D – dopravní o pozemky KN p.č. 1726, 1733, 1772, 1780, 1770 a 1711.

Řešení:

Bylo dohodnuto s dotčeným orgánem dohodou ze dne 21.11.2023 následovně:

V souvislosti s uplatněným stanoviskem uplatňujícím požadavek na uvedení ÚP Podmolí do souladu s Plánem společných zařízení (PSZ) platné Jednoduché pozemkové úpravy (JPÚ) navrhl pořizovatel po dohodě s určeným zastupitelem a projektantem předmětného územního plánu následující řešení:

Požadavek bude akceptován.

Odůvodnění:

Jedná se o požadavek vyplývající ze zvláštního právního předpisu. Projektant ÚP použil pro zpracování návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání nový mapový podklad v lokalitě Šobes po zapsané JPÚ. Způsob vymezení ploch s rozdílným způsobem využití byl ponechán dle předchozího návrhu ÚP jako plochy přírodní - AP – zemědělské.

Dokumentace ÚP bude před jejím vydáním upravena v souladu s požadavkem SPÚ. PSZ byl projednán v rámci JPÚ jak se všemi vlastníky, tak i dotčenými orgány a obcí a s přihlédnutím k této skutečnosti je důvodné se domnívat, že takovýmto řešením nedojde k dotčení žádného z veřejných zájmů ani vlastnických práv.

Stanovisko č.4. - Krajská hygienická stanice

Po zhodnocení souladu předložených podkladů s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví KHS JmK s návrhem územního plánu Podmolí - 2. opakované veřejné projednání s o u h l a s í.

Souhlas se váže na splnění takto stanovené podmínky:

Pro plochy smíšené obytné Bs doplnit Zásady podmíněného využití o následující text (viz plochy pro bydlení v rodinných domech):

- veškeré podmíněné přípustné využití nesmí svým provozem, dopravou, hlukem, zápachem, vibracemi a znečištěním ovzduší narušit pohodu bydlení, případný rozsah vlivu je třeba prověřit v rámci přípravy stavby v příslušných řízeních;

- stavbu pro bydlení je možné v těchto plochách umístit, pokud se prokáže, že celková hluková zátěž z funkční plochy pro výrobu, komerci či dopravní infrastrukturu nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.

Odůvodnění:

KHS JmK konstatuje, že za předpokladu respektování výše uvedeného je reálné zpracovat návrh územního plánu tak, aby byl dán předpoklad pro naplnění cílů územního plánování vyplývajících z ustanovení § 18 stavebního zákona, a to mj. vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Současně bude dán reálný předpoklad eliminace resp. minimalizace potenciálních zdravotních rizik pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 a 4, § 30 a § 34 zákona č. 258/2000 Sb. ve spojení s nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a budou dány předpoklady pro stanovení opatření, kterými bude zajištěno řízení zdravotních rizik ve smyslu ustanovení § 2 odst. 4 a § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb.

Řešení:

Bylo dohodnuto s dotčeným orgánem dohodou ze dne 06.12.2023 následovně:

V souvislosti s uplatněným stanoviskem uplatňujícím požadavek na úpravu podmínek využití ploch Bs navrhl pořizovatel po dohodě s určeným zastupitelem a projektantem předmětného územního plánu následující řešení:

Požadavek nebude akceptován z důvodu jeho nadbytečnosti.

Odůvodnění:

Pořizovatel při osobní schůzce s dotčeným orgánem dne 16.11.2023 osvětlil skutečnost, že předmětné podmínky využití ploch Bs se vážou v předmětném území výhradně k jediné ploše stávajících dvou rodinných domů na území Národního parku Podyjí, situovaných v bezprostřední návaznosti na areál lesní správy Národního parku Podyjí. Jedná se o dva objekty se zázemím, které jsou katastrem nemovitostí evidovány jako rodinné domy s číslem popisným. Jiná stávající ani rozvojová plocha se způsobem využití Bs se v řešeném území nevyskytuje.

S přihlédnutím k tomu, že se jedná tedy de facto o stávající rodinné domy, je předmětný požadavek bezpředmětný.

Stanovisko č.5. - Správa Národního parku Podyjí

Správa NP Podyjí posoudila předložené navržené změny a zjistila, že do návrhu územního plánu bylo zapracováno dohodnuté řešení rozporu č.j. MMR-10480/2021-81 i ostatní dohodnuté podmínky mezi Správou NP, pořizovatelem územního plánu a obcí, a to jak do grafické, tak i do textové části.

Drobné změny se promítly i do textové části, k těmto změnám má Správa NP následující připomínky:

1.

Str. 17 A 5.3 ÚSES

Správa NP požaduje, aby z ploch ÚSES byly i nadále vyloučeny budovy

2.

Str. 20 B – plochy bydlení

Správa NP požaduje, aby v textu zůstal limit pro minimální výměru stavebního pozemku v zastavitelné ploše dle předchozího textu – tedy 1000 m².

Doba pro povinnost pořízení územní studie je časově omezená, poté by žádný limit nebyl stanoven.

Stanovení limitu je nezbytné pro zachování venkovského rázu sídla.

Řešení:

Bylo dohodnuto s dotčeným orgánem dohodou ze dne 05.12.2023 následovně:

V souvislosti s uplatněným stanoviskem uplatňujícím požadavek na uvedení ÚP Podmolí do souladu s Plánem společných zařízení (PSZ) platné Jednoduché pozemkové úpravy (JPÚ) navrhl pořizovatel po dohodě s určeným zastupitelem a projektantem předmětného územního plánu následující řešení:

Požadavek č.1 bude akceptován.

Požadavek č.2 nebude akceptován.

Odůvodnění:

Za účelem dohodnutí vypořádání stanoviska vyzval pořizovatel dotčený orgán k osobní pracovní schůzce. Tato se uskutečnila dne 28.11.2023 v kanceláři pořizovatele za účasti pořizovatele (Dana Spoustová) a zástupce dotčeného orgánu (Ing. Martina Kosová). Při tomto jednání bylo dohodnuto řešení obou požadavků následovně:

1. Požadovaná věta bude v dokumentaci ÚP ponechána. Po prověření pořizovatel konstatuje, že k návrhu na její vypuštění textu došlo v průběhu úprav návrhu pro 2. opakované veřejné projednání tiskovou chybou, neboť věta byla v původním uspořádání textu součástí vypouštěného odstavce.

2. Dotčenému orgánu je z úřední činnosti známa skutečnost, že pro plochu B1 bylo v souběhu s projednáním návrhu ÚP zahájeno pořizování Regulačního plánu (RP), jehož předmětem je řešení předmětné zastavitelné plochy B1. V rámci konzultací možných řešení této plochy byl dotčenému orgánu mimo jiné předložen návrh parcelace území, zpracovaný projektantem RP. Verze konzultovaná s dotčeným orgánem a obcí dne 28.08.2023 navrhuje 19 stavebních pozemků s výměrou v rozsahu od 801 do 1310 m². Průměrná výměra stavebního pozemku tak činí 983 m².

V návrhu ÚP je uvedeno, že výměra bude stanovena územní studií. Tato podmínka je pro řešenou plochu stanovena za účelem ochrany území v době od vydání ÚP do vydání RP.

Doplnění:

Pořizovatel dále doplňuje, že dotčený orgán byl seznámen s dohodnutým řešením stanoviska Státního pozemkové úřadu k předmětné dokumentaci, z čehož vyplývá, že v lokalitě Šobes bude způsob využití ploch vymezen v souladu s Plánem společných zařízení Jednoduché pozemkové úpravy zapsané do Katastru nemovitostí dne 30.03.2023.

Současně byl dotčený orgán seznámen s řešením požadavku dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, který požadoval urbanisticky dořešit zbytkovou plochu – úzkou proluku klínového tvaru, vnořenou mezi jižní okraj plochy Z1 a severní hranici zastavěného území (místního hřbitova). Tato plocha o výměře cca 700 m² bude urbanisticky přičleněna k zastavitelné ploše B1, čímž se stane součástí plochy řešené v RP a zde bude následně řešena jako veřejný prostor. Ve věci regulačního plánu doplňujeme, že podmínkou pro jeho vydání není souhlas všech vlastníků nemovitostí dotčených návrhem řešení.

Stanovisko č.6. - Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu – koordinované stanovisko

Toto stanovisko obsahuje dílčí stanoviska jednotlivých dotčených orgánů hájících zájmy podle zvláštních právních předpisů z hlediska:

A) stanovisko odboru životního prostředí (OŽP)

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

Tabelární vyhodnocení záborů ZPF „Návrhu ÚP Podmolí“ projednávaného ve 2. opakovaném veřejném projednání dle ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona je uvedeno v příloze tohoto stanoviska jako jeho nedílná součást.

OŽP jako dotčený orgán ochrany ZPF příslušný dle § 17a písm. a) zákona o ochraně ZPF v souladu s ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje souhlasné stanovisko k „Návrhu ÚP Podmolí“ předloženému v rámci 2. opakovaného veřejného projednání.

Souhlasné stanovisko k návrhové ploše Z1 je i nadále uplatněno za výslovné podmínky, že bude urbanisticky dořešena zbytková plocha – úzká proluka klínového tvaru, vnořená mezi jižní okraj plochy Z1 a severní hranici zastavěného území (místního hřbitova).

Řešení:

K vymezení této plochy uplatnil dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu v rámci 2. opakovaného veřejného projednání stanovisko ze dne 23.10.2023 S-JMK 134017/2023 v tom smyslu, že před vydáním dokumentace je nezbytné urbanisticky dořešit zbytkovou plochu – úzká proluka klínového tvaru, vnořená mezi jižní okraj plochy Z1 a severní hranici zastavěného území (místního hřbitova). Tato proluka vykazuje jednoznačný charakter zbytkové plochy, což je v příkrém rozporu se základními zásadami ochrany ZPF nenarušovat organizaci a obhospodařování pozemků zemědělského půdního fondu. Pořizovatel vyhodnotil předmětný požadavek tak, že bude akceptován. Při tom se podrobně zabýval případným dotčením veřejných zájmů hájených ostatními dotčenými orgány a po tomto vyhodnocení konstatuje, že takové narušení nehrozí. Případné dotčení zájmů ochrany přírody a krajiny bylo ošetřeno prostřednictvím dohody stanoviska Správy Národního parku Podyjí ze dne 05.12.2023. Dotčení práv vlastnických, lze pak s přihlédnutím ke skutečnosti, že se jedná o pozemek, jehož část již součástí zastavitelné plochy pro bydlení je a tímto řešením bude její součástí pozemek celý, předpokládat, že vlastníci by řešení přijmou. K této úvaze pořizovatel přistoupil i s přihlédnutím ke skutečnosti, že dotčený vlastník ve

všech předchozích projednáních, jakož i v 2. opakovaném veřejném projednání uplatnil námitky. Tyto se však ani v jednom případě netýkaly vymezení předmětné plochy bydlení. Z těchto důvodů nebyla tato úprava vyhodnocena jako podstatná úprava vyžadující další opakování veřejného projednání.

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

OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody příslušný podle § 77a odst. 4 písm. z) výše uvedeného zákona nemá k řešení, které bylo od 1. opakovaného veřejného projednání změněno, připomínky. Současně upozorňuje, že kromě zrušení návrhu zastavitelné plochy B1 jsou ostatní dílčí změny na území Národního parku Podyjí a jeho ochranného pásma, tzn. mimo působnost krajského úřadu jako orgánu ochrany přírody. Věcně a místně příslušným orgánem ochrany přírody je podle ust. § 78 ZOPK Správa Národního parku Podyjí.

Řešení:

Bez opatření.

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

OŽP jako dotčený úřad příslušný dle ust. § 22 písm. e) zákona o posuzování vlivů vydal k vyhodnocení vlivu koncepce na životní prostředí „Návrhu ÚP Podmolí“ stanovisko pod č. j. JMK 58352/2017 ze dne 20.04.2017 (dále jen „stanovisko SEA“). Vzniklé změny v návrhu ÚP po 1. veřejném projednání byly vyhodnoceny se závěrem, že nemají dopad na výsledky posuzování vlivů na životní prostředí a stanovisko SEA tedy zůstává nadále v platnosti.

Z hlediska dalších zájmů sledovaných odborem životního prostředí nejsou k návrhu ÚP předloženému ke 2. opakovanému veřejnému projednání připomínky.

Řešení:

Bez opatření.

B) stanovisko odboru dopravy

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy, jako dotčený orgán z hlediska řešení silnic II. a III. třídy za použití ustanovení § 4 odst. 2 stavebního zákona a podle ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění uplatňuje v řízení dle ust. § 52 stavebního zákona stanovisko k částem řešení, které byly od předchozího veřejného projednání změněny a souhlasí s řešením silnic II. a III. třídy bez požadavků.

Řešení:

Bez opatření.

C) stanovisko odboru kultury a památkové péče

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

Řešení:

Bez opatření.

D) stanovisko odboru územního plánování a stavebního řádu

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán, vydává stanovisko k návrhu územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Části řešení, které byly v „Návrhu ÚP Podmolí“ od prvního opakovaného veřejného projednání změněny, se nedotýkají problematiky souladu návrhu změny s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem ani zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy. OÚPSŘ proto nemá k předložené dokumentaci z těchto hledisek připomínky.

Řešení:

Bez opatření.
