

B/ návrh rozhodnutí o námitkách

V rámci řízení o návrhu územního plánu podle §52 odst.2 stavebního zákona byly na adresu pořizovatele doručeny námitky.

Pořizovatel v souladu s ustanovením §53 odst.1 stavebního zákona, ve spolupráci s určeným zastupitelem, vyhodnotil výsledky projednání a s ohledem na veřejné zájmy zpracoval následující návrh rozhodnutí o námitkách.

Veřejné projednání – lhůta pro doručení do 26.7.2017

Označení námitky **P01**

Jméno a příjmení fyzické osoby

nebo název právnické osoby:

Ing. Jiří Pečenka

Adresa / Sídlo:

Průsečná 752/2, 669 04 Znojmo

a

Jméno a příjmení fyzické osoby

nebo název právnické osoby:

Dagmar Pečenková

Adresa / Sídlo:

Průsečná 752/2, 669 04 Znojmo

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 3.7.2017 a zaevidována pod číslem jednacím MUZN 52425/2017.

Obsah námitky:

Nesouhlasíme s navržením nemovitosti Podmolí č.p.94 na pozemku st.114 v k.ú. Podmolí do „plochy smíšené obytné – rekreační na území Národního parku“ (Sr). Požadujeme zařazení do „Plochy bydlení“.

Odůvodnění námitky:

Podle výpisu z katastru nemovitostí je budova s číslem popisným Podmolí č.p.94 vedena jako objekt k bydlení. Stavba stojí na pozemku parc.č.st.114, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Podle § 126, odst.2 stavebního zákona je změna v účelu užívání stavby přípustná jen na základě souhlasu nebo povolení stavebního úřadu. Podle § 127 odst.1 stavebního zákona oznamuje změnu v užívání stavby stavebnímu úřadu osoba, která má ke stavbě vlastnické právo. O změnu v užívání stavby jsme nežádali a nikdo jiný k tomu není oprávněn.

Úplné znění podání je uloženo ve spise pořizovatele, jeho kopie je přiložena k tomuto návrhu rozhodnutí.

Posouzení pořizovatelem:

Pořizovatel nejprve prověřil, zda jde o podání ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), a to z formálního a věcného hlediska.

Předmětné podání bylo vyhodnoceno jako námitka splňující podmínky stanovené v § 52 odst. 2 stavebního zákona, podle kterého mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. V souladu s ustanovením §52 odst.3 stavebního zákona mohou být námitky podle odst.2 uplatněny nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, musejí být odůvodněné a současně musí obsahovat údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčené námitkou. Lhůta pro uplatnění námitek byla stanovena do 26.7.2017. Námitka byla doručena včas. Podání obsahuje údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva. Vlastnictví uvedených pozemků a budovy si ověřil pořizovatel prostřednictvím serveru <http://cuzk.cz>, služby nahlížení do katastru, dne 25.8.2017 a aktuální informace o parcele přiložil k předmětné námitce do spisu.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětná parcela s objektem bydlení se nachází na území Národního parku Podyjí (NPP), v bezprostřední návaznosti na areál lesní správy NPP (bývalý areál vojenské roty) a v těsném sousedství dalšího objektu, který je v katastru nemovitostí rovněž zapsán jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je objekt bydlení s číslem popisným Podmolí 93.

Návrh ÚP pro společné jednání vymezoval tuto parcelu jako součást stávající plochy R – plochy rekreace – stávající zastavěné plochy na území NP, obdobně jako současně platná územně plánovací dokumentace Územní plán obce Podmolí (schválen 2002), která tuto parcelu vymezovala jako součást plochy Iz – Objekty a plochy individuální rekreace.

K návrhu ÚP pro společné jednání uplatnila k této ploše stanovisko Správa NPP dopisem ze dne 12.10.2016, doručeného na adresu pořizovatele dne 14.10.2016 a na podatelnu Městského úřadu Znojmo bylo zaevidována pod číslem jednacímu MUZN 87639/2016. V tomto stanovisku je k předmětné věci uvedeno následující: „*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 ploch na Šobesu navíc vyloučit bydlení a rodinnou rekreaci.“

Požadavek je ve stanovisku odůvodněn následovně: „*Objekty na Šobesu jsou velmi obtížně přístupné prostřednictvím úzké účelové komunikace ve velkém svahu, které je hojně využívána návštěvníky národního parku. Ze strany Správy NP nebyly objekty schváleny pro bydlení, nejsou zásobeny vodou, ani nemají vyřešenou likvidaci odpadních vod. Jakékoliv zvýšené využití těchto ploch by vedlo především vzhledem k nutnosti zajištění obslužnosti k negativnímu ovlivnění chráněného území i k riziku ohrožení turistů při zvýšené frekvenci využívání příjezdové cesty.“*

V souladu s §51 odst.1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, stavební zákon, v platném znění vyhodnotil pořizovatel (Dana Spoustová), společně s určeným zastupitelem (Bc. Škrabana) předmětné podání a zpracoval následující návrh řešení tohoto požadavku:

„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. Z tohoto důvodu budou tyto plochy vymezeny jako stávající plochy bydlení s tím, že tyto plochy bydlení v NP budou odlišeny od ploch bydlení mimo NP. Pro tyto plochy bude navržen i zvláštní způsob využití, přizpůsobený skutečnosti, že se stavby nachází na území NP. 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 plochy bydlení na území NP Podyjí s označením Bx s následujícím způsobem využití:

Bx Plochy bydlení na území Národního parku

Hlavní využití

- bydlení

Přípustné využití

- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním ploch

- veřejná prostranství, veřejná zeleň

- soukromá a vyhrazená zeleň zahrad a sadů

Podmíněné využití

za podmínek nenarušení hlavního využití a stability krajiny a v souladu s charakterem území je možno v plochách připustit:

- rekonstrukci staveb na místě stávajících staveb

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

Nepřípustné 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. Svou výškou a hmotou musí být přizpůsobeny ryze přírodnímu charakteru území.“

Při následných konzultacích s dotčeným orgánem byl vyjádřen nesouhlas dotčeného orgánu s navrhovaným řešením s tím, že požaduje vyloučení bydlení z předmětné plochy. Následně tedy byl navržen nový způsob využití, který bydlení v ploše zcela nevylučuje a připouští jej podmíněně za splnění stanovených podmínek. Výsledné dohodnuté řešení ze dne 15.3.2017 je následující:

„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 omezení 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 Podýjí 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

Nepřípustné 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.“

Vlastník pozemku uplatnil ve stanovené lhůtě proti takto navrženému řešení námitku, respektive námitku proti navrhované změně v užívání stavby a požaduje, aby tato plocha byla v územním plánu vymezena jako stávající plocha bydlení.

Pořizovatel ve fázi dohodovacího řízení upozorňoval, jak je výše uvedeno, dotčený orgán na zásah do vlastnických práv a na to, že může územním plánem dojít k omezení vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném tímto plánem, za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu, nepřesáhnou-li spravedlivou míru. 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.

Pořizovatel shledává odůvodnění dotčeného orgánu ve vztahu k vyloučení bydlení, či jeho zařazení do podmíněčného využití jako nedostatečné, zejména z hlediska absence uvedení konkrétních o zákonné cíle opřených důvodů činěné 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.

Vlastníci nemovitostí uplatnili ve stanovené lhůtě proti takto navrženému řešení námitku, respektive námitku proti navrhované změně v užívání stavby a požadují, aby jim bylo umožněno užívání nemovitostí v jejich vlastnictví ve stejném rozsahu jako doposud.

Vzhledem ke shora uvedenému se navrhuje rozhodnout o námitce tak, jak je výše uvedeno z následujících důvodů:

Územní plán je základní koncepcí rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot. Jeho součástí proto nejsou detaily, které patří do regulačního plánu, územního rozhodnutí či územního souhlasu. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnických práv těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť vlastníci mohou své vlastnické právo uplatňovat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek, nicméně by měl výkon vlastnického práva omezovat pouze v nezbytné míře a ve veřejném zájmu. Změnu funkčního využití pozemku lze připustit pouze v odůvodněných případech opodstatněných veřejným zájmem, kdy potřeba regulace převažuje nad zájmem zachování stávajícího stavu. Dle usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, č. 1910/2009 Sb., NSS je podmínkou zákonnosti územního plánu mimo jiné i to, že veškerá omezení vlastnických práv (i jiných věcných práv z něho vyplývajících) mají ústavně legitimní a zákonné důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. U každého omezení vlastnických práv je třeba stanovit, jaký veřejný zájem si vyžádal změnu podmínek funkčního využití a zda nedojde k narušení práv ostatních vlastníků nad přípustnou mírou.

V daném konkrétním případě Správa národního parku Podyjí, jako dotčený orgán státní správy na úseku ochrany přírody a krajiny podle zákona č. 114/1992 Sb., zřízený ke správě plošně chráněného území vymezeného nařízením vlády č. 164/1992 Sb., o zřízení národního parku Podyjí vyjádřila nesouhlas s tím,

aby v předmětné ploše bylo umožněno využití pro gastroturistiku a vinařskou turistiku a ostatní služby, případně jiný intenzivnější způsob využití, což by mohlo mít dosah na předmět ochrany. 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 byt 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.

Závěrem je nezbytné uvést, že územní plán v žádném případě nepřebírá roly dalších nástrojů územního plánování ani nenahrazuje územní rozhodnutí a další navazující procesy pro případ změny užívání nemovitostí v dotčeném území. Územní plán rovněž neuměňuje rozsah omezení plynoucích pro vlastníky nemovitostí z obecně závazných právních předpisů a případných opatření obecné povahy vydaných Správou NP Podyjí.

Požadavek byl předmětem řešení rozporu podle §4 odst. 8 stavebního zákona ve spojení s §136 odst. 6 a §133 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění platných předpisů. Výsledkem řešení je dohoda ze dne 20.04.2021, kterou uzavřelo Ministerstvo pro místní rozvoj s Ministerstvem životního prostředí.

Na základě dohody byla předmětná plocha vymezena v návrhu ÚP jako plocha v zastavěném území se způsobem využití Bs – plochy smíšené obytné. Hlavní využití těchto ploch není stanoveno. Přípustným využitím je pak mimo jiné bydlení v rodinných domech.

Takto navržené řešení bylo předmětem 2.opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP Podmolí v období od 15.9.2023 do 23.10.2023 s tím, že výklad územně plánovací dokumentace se uskutečnil 16.10.2023 v sále kulturního domu v Podmolí.

Ve stanovené lhůtě nebyla vlastníkem/namítatelem žádná námitka ani připomínka uplatněna.

Z pohledu předkládané námítky tedy lze uvést, že územní plán nezbavuje namítající jejich vlastnictví a neomezuje stávající způsob využívání nemovitostí, který ve své námitce popisují.

Územní plán je koncepcí regulující území do budoucna (pro futuro), ačkoliv vychází z historických podmínek v území a musí přihlídnout ke stávajícímu způsobu využívání území. Územní plán provedenou regulací nastolil směr budoucího využití při respektování stávajících poměrů v území.

Vzhledem ke shora uvedenému se navrhuje rozhodnout o námitce pana Ing. Jiřího Pečenky a paní Dagmar Pečenkové tak, jak je výše uvedeno.

Označení námítky **P02**

Jméno a příjmení fyzické osoby

nebo název právnické osoby:

Ludmila Stäiger

Adresa / Sídlo:

U lesíka 15, 669 02 Znojmo

a

Jméno a příjmení fyzické osoby
nebo název právnické osoby:

Armin Stäiger

Adresa / Sídlo:

Steigackerstr. 45/1, 716 72 Marbach am Neckar, Německá spolková republika

a

Jméno a příjmení fyzické osoby
nebo název právnické osoby:

Marie Kuderová

Adresa / Sídlo:

U lesíka 15, 669 02 Znojmo

a

Jméno a příjmení fyzické osoby
nebo název právnické osoby:

Jaromír Kudera

Adresa / Sídlo:

U lesíka 15, 669 02 Znojmo

Námítka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 10.7.2017 a zaevidována pod číslem jednacím MUZN 53033/2017.

Obsah námítky:

Podání obsahuje v jednotlivých bodech celkem 14 námitek a připomínek, kterými je de facto odůvodněn nesouhlas s vymezením zastavitelné plochy B1. V závěru podání se uvádí: „.....neschvalujeme realizace plochy k bydlení B1 a žádáme tímto o vyjmutí celé plochy z návrhu územního plánu....“

Odůvodnění námítky:

Vlivy na statiku, vlivy na vodní režim, vliv větrných a vodních erozí, vliv výškových staveb na ráz krajiny v ochranném pásmu, vliv ploch k bydlení na uspořádání v krajině, demografický vývoj v obci, vliv na velikost obce, vliv na životní prostředí, vliv na ochranu přírody a krajiny a kulturních památek.

Úplné znění podání je uloženo ve spise pořizovatele, jeho kopie je přiložena k tomuto návrhu rozhodnutí.

Posouzení pořizovatelem:

Pořizovatel nejprve prověřil, zda jde o podání ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), a to z formálního a věcného hlediska.

Předmětné podání bylo vyhodnoceno jako námitka splňující podmínky stanovené v § 52 odst. 2 stavebního zákona, podle kterého mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. V souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být námitky podle odst. 2 uplatněny nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, musejí být odůvodněné a současně musí obsahovat údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčené námitkou.

Lhůta pro uplatnění námitek byla stanovena do 26.7.2017. Podání bylo doručeno včas. Podání obsahuje údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva – Výpis z katastru nemovitostí LV 138 vyhotovený k datu 24.2.2006 (vlastníci Armin a Ludmila Steiger) a kopie katastrální mapy ze dne 12.9.2005. Aktuální vlastnictví uvedených pozemků si ověřil pořizovatel prostřednictvím serveru <http://cuzk.cz>, služby nahlížení do katastru, dne 25.8.2017 a aktuální informace o parcele, ze které vyplývá, že se vlastnictví od roku 2006 nezměnilo, přiložil k předmětné námitce do spisu.

Návrh rozhodnutí o námitce:

~~Námitce se částečně vyhovuje, a to tak, že plocha pro bydlení B1 bude zmenšena tak, aby její západní hranice byla totožná se západní hranicí parcely ZE 5092 ve vlastnictví obce, plocha B2 se rozděluje na~~

~~plochy B2 a B3. Rozsah a vymezení ploch B2 a B3 je uvedený v textové a zobrazený v grafické části výroku územního plánu. Ve zbytku se námitka zamítá.~~

Námitce se částečně vyhovuje, a to tak, že plocha pro bydlení B1 je zrušena a plocha B2 je ponechána. Ve zbytku se námitka zamítá.

Odůvodnění:

Předmětné parcely s objektem bydlení a hospodářským objektem a zahrada se nachází v zastavěném území obce. S navrhovanou plochou bydlení B1 výše uvedené parcely bezprostředně nesousedí.

V podání je uvedeno v jednotlivých bodech následujících 14 námitek a připomínek:

1. Podatelé námitek konstatují, že plocha B1 je vymezena z části na svahovitém terénu a v dokumentaci není zmíněno statické posouzení a vyhodnocení podloží a půdní horniny a její způsobilost ke stavebním záměrům. Zároveň požadují doplnění tohoto posouzení.
2. Podatelé námitek konstatují, že zástavbou v ploše B1 se změní odtokové poměry a sníží se množství vsakované vody a domnívají se, že toto bude mít fatální následky na hladinu podzemních vod a celkový vodní řád v obci. Dále uvádí, že nebyl zpracován regulační plán, čímž nebylo možno posoudit specifika a konkrétní vlivy na přírodu a životní prostředí.
3. Podatelé námitek konstatují, že dokumentace ÚP uvádí, že území je ohroženo větrnou a vodní erozí a že budou navržena opatření k eliminaci tohoto jevu. Nespokojují se s tím, že v ÚP není navrženo žádné konkrétní opatření a že je tato problematika řešena pouze v podmínkách využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, které taková řešení umožňují.
4. Podatelé námitek konstatují, že není specifikována maximální výška staveb v plochách B1 a B2 a požadují, aby se na plochách bydlení neobjevily žádné výškové stavby, které by nezvratně narušily krajinný ráz a stanovení výšky staveb považují za nezbytné.
5. Podatelé námitek konstatují, že se územní plán blíže nezabývá vzájemným vyhodnocením navrhovaných ploch pro bydlení B1 a B2 ve vztahu ke krajinnému rázu. Dále konstatují, že zástavba v ploše B2 je méně problematická než v lokalitě B1.
6. Podatelé námitek upozorňují na stagnující demografický vývoj v obci, a to při zastavění téměř veškerých stavebních proluk v obci a návrh považují za předimenzovaný.
7. Podatelé požadují vyčíslení počtu potencionálních míst k zástavbě v zastavěném území, bez ohledu na vlastnictví.
8. Podatelé poukazují na nepřiměřenost rozsahu navrhovaných zastavitelných ploch v poměru ke stávající zastavěné části.
9. Podatelé upozorňují na zvýšení negativních vlivů na životní prostředí a na klidovou část obce v průběhu případné výstavby objektů bydlení a na zvýšení hluku při jejich následném užívání spojené s nárůstem dopravy a s údržbou objektů a souvisejících pozemků.
10. Podatelé upozorňují na skutečnost, že řešené území je součástí NPP a dalších území požívajících ochrany podle zvláštních právních předpisů. Požadují provedení přírodovědného průzkumu v části lokality B1, konkrétně v okolí záhumení cesty na severním okraji obce.
11. Podatelé konstatují, že posouzení podle §45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů se vyjadřuje velice obecně ke kumulativním vlivům ve spojitosti s územním plánem.
12. Podatelé upozorňují na to, že nebyl vyjádřen názor sousedícího Národního parku Thajatal k zamýšlené výstavbě ploch k bydlení B1 a B2 z hlediska možného negativního vlivu výstavby a jejího negativního dopadu na rakouský národní park.
13. Podatelé namítají, že stanovisko Krajského úřadu podle §50 odst.5 stavebního zákona nebylo zveřejněno a veřejnosti nebylo umožněno do něj nahlédnout.
14. Podatelé požadují, aby podmínka zpracování územních studií pro plochy B1 a B2 byla splněna před vydáním územního plánu.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí

Předně pořizovatel uvádí, že z podaných námitek neplyne, do jakých veřejných subjektivních práv a oprávněných zájmů jednotlivých namítajících osob mělo být předloženým návrhem zasaženo. Námitky ze svého obsahu směřují proti zpracovatelem navržené urbanistické koncepci a také proti některým procesním krokům pořizovatele. Z tohoto pohledu, ačkoliv je nepochybné, že podatelé jako vlastníci nemovitostí v obci Podmolí jsou oprávněni námitky podat, musel pořizovatel přistoupit k vypořádání námitek odpovídajícím obecným přístupem. Na základě těchto i dalších námitek a žádosti pověřeného zastupitele upravil zpracovatel návrh územního plánu tak, že významně zredukoval plochy B1 a B2, proti kterým námitky primárně směřují. Vzhledem k tomu, že pořizovatel obdržel souhlasná závazná stanoviska k rozsahu ploch B1 a B2 jak byly vymezeny v návrhu pro veřejné projednání, nelze s ohledem na ustanovení § 4 odst. 4 stavebního zákona očekávat při umenšení těchto ploch, a tedy ubrání potenciálního zásahu do jiných veřejných zájmů negativní stanoviska dotčených orgánů.

Ad1/

Ke konstatování, že plocha B1 je vymezena z části na svahovitém terénu a v dokumentaci není zmíněno statické posouzení a vyhodnocení podloží a půdní horniny a její způsobilost ke stavebním záměrům a k požadavku na doplnění tohoto posouzení uvádíme, že takové posouzení není předmětem zpracování ÚP a požadavku nelze vyhovět. Územní plán je základní koncepcí rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot. Jeho součástí proto nejsou detaily, které patří do regulačního plánu, územního rozhodnutí či územního souhlasu. Projednávaný návrh územního plánu je zpracován v podrobnosti odpovídající podrobnosti zpracovávání územního plánu. Nelze očekávat, že územně plánovací dokumentace, přesněji územní plán bude řešit návrhy opatření, které náležejí jednotlivým odvětvovým podrobnějším dokumentacím, řešících konkrétní problematiku v konkrétní ploše. To by bylo v rozporu zejména s ustanovením §43 odst. 3 stavebního zákona, dle kterého nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Jinými slovy, bude záležet na jednotlivých projektantech staveb, které budou do plochy B1 umísťovány, aby stavebnímu úřadu v řízení o umístění stavby prokázali, že jimi umísťovaná stavba bude z hlediska stability podloží bezpečně umístěna, případně jaký typ speciálního zakládání k tomu využijí.

Plocha B1 byla z dokumentace pro 2.opakované veřejné projednání vyřazena. Viz. Závěr odůvodnění této námítky

Ad2/

K posuzované koncepci ÚP Podmolí bylo vydáno stanovisko příslušného dotčeného orgánu dne 20.4.2017 pod číslem jednací JMK 58352/2017. Stanovisko podle § 10g a 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen zákon) vydané Krajským úřadem Jihomoravského kraje, odborem životního prostředí (dále jen krajský úřad) jako věcně a místně příslušným správním úřadem podle ustanovení § 22 písm. e) zákona bylo souhlasné k Návrhu územního plánu Podmolí pro variantu 1 i variantu 2 a stanovilo požadavky k zajištění minimalizace možných dopadů realizace územního plánu obce Podmolí na životní prostředí a veřejné zdraví. V odůvodnění stanoviska je k plochám bydlení uvedeno: „Z procesu vyhodnocení vlivů předložené územně plánovací dokumentace na jednotlivé složky životního prostředí vyplývá, že jsou navrhovány plochy, u kterých je možné očekávat významně negativní vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví. Významně negativní vliv byl identifikován u ploch záborů ZPF (plocha B1 a B3) u plochy B2 byl identifikován významně negativní vliv na odtokové poměry a v případě ploch H1 a B1 byl identifikován i významně negativní vliv na krajinný ráz.

Záborům půdy se nelze při rozvoji obce vyhnout, zároveň však byla navržena zmírňující opatření, která podstatně sníží dopad realizace navržených ploch na zemědělský půdní fond. U ploch B1, B2 a B3 je v návrhu územního plánu navržena podmínka zpracování územní studie. Plocha H1 bude z návrhu územního plánu zcela vypuštěna. Snížení vlivu na odtokové poměry v případě plochy B2 lze zabránit opatřeními vyplývajících ze zákona, zároveň bude plocha B2 dle požadavku tohoto stanoviska

redukována, čímž se také zvýší zásak vody a s mírou vysoké pravděpodobnosti již tato plocha nebude mít významně negativní vliv, ale pouze negativní vliv na odtokové poměry.“ Současně upozorňuje na to, že: „Případný vliv jednotlivých dílčích záměrů bude potřeba vyhodnotit v následných správních řízeních ve fázi přípravy záměru (pozn.: v režimu posouzení vlivů záměru na životní prostředí podle zákona).“

V rámci veřejného projednání vydal příslušný dotčený orgán stanovisko dne 20.7.2017 pod číslem jednací JMK 85156/2017. 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 je ve stanovisku uvedeno: „OŽP jako dotčený úřad příslušný dle ust. § 22 písm. e) zákona o posuzování vlivů vydal k vyhodnocení vlivu koncepce na životní prostředí „Návrh ÚP Podmolí“ stanovisko č. j. JMK 58352/2017 ze dne 20.04.2017 (dále jen „stanovisko SEA“). OŽP 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“ – zpracoval doc. Ing. arch. Jiří Löw, květen 2017 a „Hodnocení vlivu koncepce na evropsky významné lokality a ptací oblasti soustavy NATURA 2000 po společném jednání“ – zpracoval Mgr. Tomáš Dohnal, květen 2017) 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 výše uvedeného vyplývá, že dokumentace se předmětnou problematikou zabývá a že navrhovaná opatření jsou zpracována v podrobnosti odpovídající podrobnosti zpracování územního plánu. Nelze očekávat, že územně plánovací dokumentace, přesněji územní plán bude řešit návrhy opatření, které náležejí jednotlivým odvětvovým podrobnějším dokumentacím, řešících konkrétní problematiku v konkrétní ploše. To by bylo v rozporu zejména s ustanovením § 43 odst. 3 stavebního zákona, dle kterého nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím.

Ad3/

K řešení tohoto požadavku lze odkázat na odůvodnění uvedené v předchozím bodě. Současně je třeba doplnit, že kromě toho, že realizace protierozních opatření je umožněna navrženým způsobem využití ve všech plochách nezastavěného území, navrhuje ÚP základní prvky územního systému ekologické stability jako vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Vymezení a hodnocení ÚSES patří podle tohoto zákona mezi základní povinnosti při obecné ochraně přírody a provádí ho orgány územního plánování a ochrany přírody ve spolupráci s orgány vodohospodářskými, ochrany zemědělského půdního fondu a státní správy lesního hospodářství. Konkrétně je v řešeném prostoru (severně od zastavitelné plochy B1) vymezen lokální biokoridor LBK4 Horní Dílky Plán ÚSES, který je zpracován odborně způsobilou osobou k jeho vymezení (Ing. Krejčí, Na Svahu 18, Znojmo). Tento biokoridor je vymezen na orné půdě a bude třeba jej nově založit v šířce 15 m, s cílovým společenstvem – ekosystém lesní.

Ad4/ Výšková hladina zástavby bydlení v zastavěném území a v zastavitelných plochách je řešena hned v několika kapitolách textové části návrhu. Skutečnost, že v návrhu územního plánu není stanovena konkrétní maximální výška staveb od $\pm 0,000$ zabraňuje tomu, aby v území byly povoleny neúměrné stavby právě s poukazem na v územním plánu stanovenou maximální výšku stavby. Územní plán reguluje výšku výstavbu způsobem, který umožní stavebnímu úřadu citlivě posoudit v územním řízení začlenění jednotlivých navrhovaných staveb do území a tímto 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. Obec považuje výškovou regulaci výstavby za dostatečnou tak, jak je v jednotlivých kapitolách uvedena a na tomto místě jí cituje:

*b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- zásady celkové koncepce rozvoje obce*

Forma výstavby bude přizpůsobena stávajícímu charakteru zástavby v obci s převládající zástavbou rodinných domů venkovského typu (přízemní domy se sedlovými, valbovými či polovalbovými střechami).

c) urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestaveb a systému sídelní zeleně

c.1. - zásady urbanistické koncepce

Územní plán respektuje stávající urbanistické řešení obce. Navrhuje zástavbu volných míst uvnitř obce, rekonstrukci a přestavbu stávajících nevyužívaných objektů. Obec Podmolí má z velké části dochovanou původní zástavbu, kterou tvoří převážně jednopodlažní domy – přízemní usedlosti půdorysných tvarů „L“, „U“ a jiných, bez zvýšeného suterénu a garáží v podzemním podlaží se sedlovými střechami, umístěné v původním návesním prostoru a podél procházejících místních obslužných komunikací (orientace k těmto komunikacím je jak štíty, tak i okapy). Usedlosti jsou sestaveny z jednotlivých objektů výrazně obdélníkového půdorysu, zastřešeného sedlovou, valbovou nebo polovalbovou střechou.

Tomuto charakteru bude odpovídat i nová zástavba, a to jak v zastavěném území, tak i v zastavitelné ploše. Nová zástavba, nebude překračovat stávající výškovou hladinu obce.

c.2. - zásady plošného a prostorového uspořádání území s ohledem na kompoziční zásady řešení sídel

zásady prostorového uspořádání území:

- urbanistické řešení zástavby ploch, měřítko, objemové, tvarové řešení a architektonický výraz jednotlivých staveb nesmí představovat negativní zásah do stávající zástavby a do krajiny v okolí obce*
- nová zástavba nebude převyšovat stávající výškovou hladinu obce*

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití

B, B1, B2 Plochy bydlení

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- nově umísťované objekty do stávající zástavby musí být svou výškou a hmotou přizpůsobeny stávající historické zástavbě

- ve stávající historické zástavbě zachovat tradiční výšku staveb, maximální výška: jedno nadzemní podlaží + střecha (využitelná jako podkrovní), podlažnost stávajících staveb bude respektována

- 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.

Minimální výměra stavebního pozemku v zastavitelných plochách pro bydlení bude 1000 m²,

výjimečně v odůvodněných případech může být stavební pozemek menší než 1 000 m².

Plochy předzahrádek budou řešeny výhradně jako nezastavitelné plochy zeleně (vysvětlení pojmu předzahrádka – viz výše)

Z výše uvedeného vyplývá, že dokumentace se problematikou výšky staveb zabývá a že navrhovaná opatření jsou zpracována v podrobnosti odpovídající podrobnosti zpracování územního plánu.

Ad5/

Vzájemným vyhodnocením navrhovaných ploch pro bydlení B1 a B2 ve vztahu ke krajinnému rázu se zabýval především zpracovatel Vyhodnocení vlivů na životní prostředí návrhu územního plánu Podmolí doc. Ing. arch. Jiří Löw. V tomto vyhodnocení jsou uvedeny následující podmínky pro zlepšení působení územního plánu na životní prostředí:

„Plochy bydlení

- 1. plochu B1 redukovat tak, aby byl zachován ulicový typ zástavby III/40819, objekty musí být situovány souběžně se stávající silnicí s plochami zahrad směrem do volné krajiny,*
- 2. v rámci územní studie řešit plochu B2 tak, aby bylo maximálně zohledněno hledisko krajinného rázu a nebyl výstavbou negativně ovlivněn,*
- 3. v rámci územní studie pro plochu B2 zachovat 70 % ploch v ZPF (zahrad, sadů, popř. vinogradů) z hlediska blízkosti PO a EVL soustavy Natura 2000“*

Z hlediska krajinného rázu byly zastavitelné plochy posuzovány i dotčenými orgány ochrany přírody a krajiny, kterými jsou v tomto případě:

- na území Národního parku Podyjí a v jeho ochranném pásmu – Správa Národního parku Podyjí (Správa NP),
- mimo tato území pak odbor životního prostředí při Městském úřadu ve Znojmě.

K jednotlivým návrhovým plochám Správa NP uvedla ve svém stanovisku ze dne 12.10.2016 následující:

„• B1 – uvedená plocha je velmi riziková z hlediska krajinného rázu, Správa NP požaduje zpracovat územní studii pro plochu zároveň s územním plánem. Územní studie by prověřila využitelnost západní části plochy z hlediska krajinného rázu, do územního plánu by pak byla plocha zakreslena pouze v ploše, kde bude výstavba z hlediska krajinného rázu přípustná.

• B2 – Správa NP vidí plochu jako velmi problematickou. Doporučuje proto realizovat pouze část podél silnice do Mašovic, zbývající část plochy vypustit. Pokud by se zpracovávala územní studie na celou plochu, je nutné řešit plochu B2 tak, aby bylo maximálně zohledněno hledisko krajinného rázu a ten nebyl výstavbou negativně ovlivněn, v rámci územní studie pro plochu B2 zachovat 70 % ploch v ZPF (zahrad, sadů, popř. vinogradů).

Aby nedošlo ke snížení hodnoty krajinného rázu je nutné případný další rozvoj ploch B1 a B2 prověřit územní studií, která prokáže, nebo vyvrátí případný vliv záměru na hodnotu krajinného rázu místa. 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.“

V souladu s §51 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, stavební zákon, v platném znění vyhodnotil pořizovatel (Dana Spoustová), společně s určeným zastupitelem (Bc. Škrabana) předmětné podání a zpracoval návrh řešení tohoto požadavku následujícím způsobem:

„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.

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.“

Při následných konzultacích s dotčeným orgánem byl tento návrh pořizovatele dohodnut dne 15.3.2017 a zapracován do návrhu dokumentace ÚP.

Ad6/

Návrh vymezení zastavitelných ploch pro bydlení vychází prvotně z požadavků obce vyjádřených především v Zadání ÚP, které bylo zastupitelstvem obce schváleno 10.1.2016. Požadavek Zadání ÚP v oblasti bydlení byl následující:

„V řešeném území se předpokládá vymezení ploch zejména pro:

- Bydlení

V novém územním plánu se předpokládá vymezení ploch bydlení v nových lokalitách, a to zejména v návaznosti na zastavěné území. Demografický vývoj je zde dle územně analytických podkladů hodnocen negativně.

Počet obyvatel zde postupně neustále klesá. I přes tuto skutečnost má však obec zájem o vymezení nových ploch pro bydlení a tím vytvořit podmínky pro možný nárůst obyvatel, a to jak z řad místních obyvatel, zejména mladých rodin, ale i z řad ostatních zájemců o bydlení na vesnici. V této souvislosti nutno podotknout, že stávající zástavba v obci je hojně využívána k rekreačním účelům, respektive k chalupaření.“

V odůvodnění ÚP je k tomuto požadavku Zadání ÚP uvedeno:

„Požadavek je splněn.

S ohledem k potřebě zastavitelných ploch a reálnosti jejich zastavění ve výhledovém časovém horizontu byly vymezeny nové zastavitelné plochy, protože v platné územně plánovací dokumentaci nejsou vymezeny žádné zastavitelné plochy bydlení. Jejich vymezení je situováno do ploch, kde se nachází pozemky ve vlastnictví obce.“

Zpracovatel s ohledem na požadavek obce přistoupil k omezení rozsahu zastavitelných ploch B1 a B2. Plochu B2 přitom rozdělil na dvě, označené jako B2 a B3. Množství a rozsah nově zastavitelných ploch podle názoru obce odpovídá jí požadovaným možnostem dalšího rozvoje a udržení charakteru území. Návrh územního plánu předpokládá umístění celkem 12 domů v plochách B1, B2 a B3. Územní plán počítá se zastavěním proluky na pozemku parc. č. 38/8 v k.ú. Podmolí, byť i proti tomuto zastavění byly podány námitky. V uvedené proluce se počítá s výstavbou jednoho rodinného domu.

Zpracovatel územního plánu při koncipování návrhu zpracoval prognózu bytové výstavby, v jejímž rámci pro návrhové období do roku 2036 odhaduje potřebu bytů v rodinných domech na 17. S výstavbou bytových domů se nepočítá.

Návrh územního plánu pro opakované veřejné projednání nepočítá s žádnou rezervou ploch pro bydlení, podle vypočtené potřeby. Návrh územního plánu pro opakované veřejné projednání nenaplnuje ani vypočtenou potřebu a přistupuje k vymezení nových ploch velice zdrženlivě. Návrh územního plánu vychází z toho, že v návrhovém období (horizontu 15 let), v němž byla vypočtena potřeba 17 nových domů, se územní plán podrobí několika vyhodnocením a v případě potvrzení trendu potřeby nových ploch pro bydlení, budou tyto plochy posléze doplněny změnou územního plánu.

Nabídkou nových zastavitelných ploch obec zároveň chrání charakter sídla před nežádoucím zahušťováním zástavby případnou realizací nových hlavních objektů v zahradách tvořících zázemí stávajících objektů bydlení.

Jedním z nejvýznamnějších stanovisek z hlediska ochrany nezastavěného území je stanovisko dotčeného orgánu, zajišťujícího ochranu zemědělského půdního fondu. Toto stanovisko musí být pořizovatelem respektováno. V této souvislosti je třeba konstatovat, že toto stanovisko bylo příslušným dotčeným orgánem vydáno 12.10.2016 pod číslem jednací JMK 129568/2016 a bylo souhlasné 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. V rámci veřejného projednání pak bylo vydáno stanovisko tohoto dotčeného orgánu dne 20.7.2017 pod číslem jednací JMK 85156/2017 a bylo souhlasné k „Návrhu ÚP Podmolí“ se zpracovanými změnami řešení od společného jednání.

Ačkoliv namítající poukazují na faktický pokles počtu občanů obce v období 9 let o 1 a z toho dovozují nepotřebnost dalších ploch pro urbanizaci, sami uvádějí, že v uvedeném období došlo k vyčerpání téměř veškerých stavebních proluk v obci. Za uvedeného stavu, tedy tzv. poklesu obložnosti jednotlivých nemovitostí by pouze při sledování tohoto trendu nezbylo než vymezit další zastavitelné plochy. Zpracovatel nicméně s ohledem na požadavek obce přistoupil k omezení rozsahu zastavitelných ploch B1 a B2. Plochu B2 přitom rozdělil na dvě, označené jako B2 a B3. Celkový rozsah předpokládaných nových domů v těchto plochách je v B1 max. 6, v B2 max. 2 a v B3 max. 4. Na druhou stranu územní plán pouze nabízí plochy k uspokojení potřeb bydlení, záleží na jednotlivých vlastnících těchto nemovitostí, zda veřejné subjektivní právo stavět ve vymezených plochách využijí či nikoliv. V neposlední řadě je vhodné opětovně uvést, že územní plán není statickým dokumentem, ale podléhá průběžnému vyhodnocování a změnám, kterými bude muset reagovat na další vývoj v obci. Konečně je potřebné uvést, že územní plán nemůže omezovat právo na výstavbu v zastavitelných plochách pouze na občany obce.

Ad7/

K požadavku na vyčíslení počtu potencionálních míst k zástavbě uvádíme, že z pohledu zpracovatele ÚP není další zahušťování zástavby v zastavěném území účelné ani žádoucí vzhledem k charakteru obce. Tento názor byl při zpracování podpořen i stanoviskem dotčeného orgánu na úseku ochrany přírody a krajiny. Na základě stanoviska byla do dokumentace zapracována i podmínka zastavění stavebního pozemku. Ta je stanovena pro plochy bydlení v podmínkách prostorového uspořádání a základních podmínkách ochrany krajinného rázu stanovena následovně:

„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.“

K tomuto tématu dále doplňujeme odůvodnění dotčeného orgánu:

„Součástí ploch bydlení venkovského charakteru jsou poměrně rozsáhlé plochy zeleně zahrad i návesního prostoru, které se významně podílí na harmonickém obrazu sídla. Zároveň má sídelní zeleň zásadní přínos pro vodní režim. Vyšší podíl vodopropustných povrchů vede ke zvýšenému podílu vody uzavřené v tzv. malém koloběhu vody v krajině, při němž voda neodtéká velkou rychlostí a na velké vzdálenosti. Ze zpevněných nepropustných povrchů při velkých srážkách voda odtéká vysokou rychlostí. Podotýkáme, že vlhčí mikroklima znamená nejen omezení prašnosti, ale též tlumení teplotních extrémů a tedy zejména v horkých dnech vyšší tepelnou pohodu. Vysoký podíl zeleně v sídle je nezbytné zachovat, není možné jej kompenzovat na okolních pozemcích.“

Ad8/

K nepřiměřenosti rozsahu navrhovaných zastavitelných ploch v poměru ke stávající zastavěné části lze odkázat na výše citované závěry posuzování vlivů na životní prostředí a stanovisko příslušného dotčeného orgánu.

Dále lze poměr navrhovaných zastavitelných ploch a stávající zastavěné části demonstrovat prostřednictvím veřejně dostupných statistických údajů a údajů katastru nemovitostí a následným výpočtem:

<u>Druhy pozemků</u>	<u>31.12.2016</u>	
Celková výměra	1 383,23	
Zemědělská půda	273,09	
<u>Orná půda</u>	<u>231,69</u>	<u>z toho v zastavěném území cca 1,40*</u>
Chmelnice	-	
Vínice	11,62	
<u>Zahrada</u>	<u>5,38</u>	
Ovocný sad	-	
Trvalý travní porost	24,4	
Nezemědělská půda	1 110,14	
Lesní pozemek	1 021,49	
Vodní plocha	30,43	
<u>Zastavěná plocha a nádvoří</u>	<u>5,32</u>	
<u>Ostatní plocha</u>	<u>52,9</u>	<u>z toho v zastavěném území cca 10,98 *</u>

Zdroj: <https://vdb.czso.cz/>

* výpočet dle údajů Katastru nemovitostí

Z uvedených údajů lze dopočítat plochu spadající do zastavěné části obce (tj. zastavěné plochy a nádvoří, ostatní plochy, zahrady a orná půda) - 23,08 ha.

Zastavitelné plochy navržené územním plánem pro bydlení (tj. zastavěné plochy a nádvoří, ostatní plochy, zahrady a orná půda) po vyhovění námitkám činí 2,466 ha. Uvedený potenciál rozvoje považuje obec za přiměřený.

stávající zastavěná plocha obce v ha	obydlené domy	plocha pro dům včetně souvisejících ploch v ha
23,08	55	0,4
zastavitelné plochy v ha	uvažovaný rozvoj	plocha pro dům včetně souvisejících ploch v ha
2,466	12	0,2055

Ad9/

K možnosti zvýšení negativních vlivů na životní prostředí a na klidovou část obce v průběhu případné výstavby objektů bydlení a ve spojitosti s jejich následným užíváním se nelze vyjádřit.

Tuto domněnku nelze prostředky územního plánování ani potvrdit ani vyvrátit.

Obecně lze pouze konstatovat, že při jakékoli stavební činnosti, ať už rekonstrukci stávajících objektů v zastavěném území, rekonstrukci komunikací, sítí technické infrastruktury apod. vede bezesporu vždy k narušení pohody bydlení způsobené prachem, hlukem, provozem apod. Tato narušení však nejsou trvalého charakteru, nýbrž v nezbytně nutném časovém úseku musí být obyvateli, vlastníky či nájemci strpěny. Tvzení o zvýšení negativních vlivů na životní prostředí a na klidovou část obce ve spojitosti s následným užíváním staveb lze považovat za velmi obecné. Například zvýšení provozu na komunikacích a větší počet vozidel v lokalitě sice může znamenat určité snížení komfortu, zvýšení provozu nemusí ovšem nastat pouze z uvedené příčiny. Zvýšení počtu obyvatel i automobilů v dané lokalitě neznamená, že navrhovatel nebude moci řádně užívat svou nemovitost, a bude tedy zkrácen na hmotných či vlastnických právech.

Ad10/

Provedení přírodovědného průzkumu v části lokality B1, konkrétně v okolí záhumní cesty na severním okraji obce nebylo požadováno žádným z příslušných dotčených orgánů v průběhu projednání návrhu ani při společném jednání podle §50 stavebního zákona ani při veřejném projednání podle §52 stavebního zákona. Lze ale odkázat na již výše uvedené závěry hodnocení vlivů této koncepce na životní prostředí a zejména pak na stanovisko příslušného dotčeného orgánu k tomuto posouzení. Toto výše citované stanovisko současně upozorňuje na to, že: *„Případný vliv jednotlivých dílčích záměrů bude potřeba vyhodnotit v následných správních řízeních ve fázi přípravy záměru (pozn.: v režimu posouzení vlivů záměru na životní prostředí podle zákona).“*

Ad11/

K názoru, že posouzení podle §45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů se vyjadřuje velice obecně ke kumulativním vlivům ve spojitosti s územním plánem lze rovněž odkázat na příslušné posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí a zejména na stanovisko příslušného dotčeného orgánu k tomuto posouzení, s tím, že pořizovateli nepřísluší provádět hodnocení dostatečnosti tohoto posouzení.

Pořizovatel se ztotožňuje s tvrzením hodnotitele, že ani realizace všech stavebních záměrů v plochách B1 a B2 (případně v redukováných plochách B1 a B2 a ve spojení s plochou B3), které jsou všechny určeny hlavním způsobem využití k rodinnému bydlení, nelze rozumně předpokládat nárůst imisního zatížení na úroveň i jen blížíci se limitům znečištění u jednotlivých složek životního prostředí. Významný negativní vliv na životní prostředí lze tedy u této koncepce bez dalšího vyloučit.

Hodnocení vlivu na životní prostředí k hodnocení kumulativních a synergických vlivů uvádí následující:

Kapitola: „6. Zhodnocení stávajících a předpokládaných vlivů navrhovaných variant územně plánovací dokumentace (včetně vlivů sekundárních, synergických a dalších)

Kumulativní a synergické vlivy: tyto vlivy mohou nastat nerespektováním navržených podmínek využití. Z kumulativních vlivů se jedná o tyto okruhy vlivů upraveného návrhu ÚP na jednotlivé složky životního prostředí: a) odnětí ZPF, převážně v I. a III. třídě ochrany, je značným zásahem do využívání krajiny a ztrátou produkčních schopností území b) krajinný ráz. Nezbytné bude prověření problémů souvisejících s ochranou zdraví obyvatel

(hluková zátěž, imisní situace) jako podmiňujícím faktorem využití a uspořádání území, záměry musí být projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.

Z hlediska krajinného rázu jsou stanoveny podmínky ochrany. Pro rozsáhlejší změny v území jsou předepsané územní studie, které by měly zohlednit i hledisko krajinného rázu, zasakování vod, zdraví obyvatel, aby nedošlo k negativním vlivům na životní prostředí.

Celkový dopad koncepce bydlení v návrhu ÚP bude z hlediska ovlivnění ovzduší a klimatu méně významný. V návrhových plochách převažují plochy pro bydlení, což přinese do území mírné navýšení imisních koncentrací znečišťujících látek ze spalování paliv. Přestože je území

plynofikováno, lze očekávat, že minimálně část nově budovaných domů bude vytápěna pevnými palivy. To by mohlo umocnit zhoršení kvality ovzduší v obci, územní plán však nemá potřebný nástroj, jak tento trend nyní obvyklý v ČR zvrátit.“

V závěru kapitoly je uvedeno: „Celkový příspěvek hodnoceného návrhu ÚP ke kumulativním vlivům však v žádném případě nelze označit za významně negativní.“

Ad12/

K nevyjádření názoru sousedícího Národního parku Thayatal uvádí pořizovatel následující:

Projednání dokumentace ÚP se řídí příslušnými ustanoveními stavebního zákona, konkrétně jeho §§43 – 53. Sousedící Národní park Thayatal není v tomto procesu dotčeným orgánem.

Přeshraniční posuzování vlivů záměrů a koncepcí dle stavebního zákona na životní prostředí je zakotveno v hlavě druhé zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen zákon) upravující mezistátní posuzování vlivů na životní prostředí. V zákoně je rozdělena na část pojednávající o záměrech a koncepcích s přeshraničními vlivy prováděných na území České republiky i o záměrech a koncepcích s přeshraničními vlivy prováděných v sousedním státě. Co se týče záměrů, zákon v ust. § 11 odst. 1 stanoví, že předmětem mezistátního posuzování jsou záměry uvedené v příloze č. 1 a záměry dle § 4 odst. 1 písm. d) a e) (záměry podléhající zjišťovacímu řízení a jejich změny), pokud dotčené území může zasahovat i mimo území České republiky, příp. pokud o takové posuzování stát, jehož území může být zasaženo závažnými vlivy na životní prostředí, požádá. Navrhovaná koncepce ve smyslu zákona č. 100/2001 Sb., neobsahuje jednotlivé záměry, které by byly předmětem zjišťovacího řízení.

Přeshraniční projednávání vlivů koncepcí (SEA) upravuje rovněž hlava II zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Projednávání koncepcí dle stavebního zákona, tzn. územně plánovací dokumentace a politiky územního rozvoje však podléhá specifickému režimu, a to na základě ust. § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Dle odst. 1 tohoto ustanovení se při posuzování vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje a územního plánu postupuje podle stavebního zákona.

Pořizovat konečně uvádí, že s ohledem na vzdálenost ploch B1 a B2 od hranic s Rakouskem a nepatrný rozsah těchto ploch při porovnání s rozsahem národních parků (českého i rakouského), natož po redukci předmětných rozvojových ploch a současně při stanovení jejich využití k bydlení, v návaznosti na stávající zastavěné území obce, nelze rozumně předpokládat, že by ze strany Rakouské republiky mohlo být k předmětným plochám vyjádřené jakékoliv, natož negativní stanovisko.

Ad13/

Ke konstatování, že stanovisko Krajského úřadu podle §50 odst.5 stavebního zákona nebylo zveřejněno a veřejnosti nebylo umožněno do něj nahlédnout uvádíme následující: Stanovisko příslušného dotčeného orgánu k předmětné koncepci bylo vdáno dne 20.4.2017 pod číslem jednací JMK 58352/2017. Stanovisko podle § 10g a 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen zákon) vydané Krajským úřadem Jihomoravského kraje, odborem životního prostředí (dále jen krajský úřad) jako věcně a místně příslušným správním úřadem podle ustanovení § 22 písm. e) zákona. Toto stanovisko bylo v souladu s ustanovením §16 zákona zveřejněno na úřední desce Krajského úřadu Jihomoravského kraje od 24.2.2017 a na úřední desce Obecního úřadu Podmolí od 25.4.2017 po dobu 15 dnů.

Ad14/

K požadavku na zpracování podmínky zpracování územních studií pro plochy B1 a B2 před vydáním územního plánu odkazujeme na bod Ad5 tohoto odůvodnění. Zde je uvedeno, že obdobný požadavek byl uplatněn Správou NP Podyjí v průběhu projednání návrhu dle §50 stavebního zákona. S ohledem na významnou redukci rozsahu ploch B1 a B2 po veřejném projednání přistoupil zpracovatel k odstranění podmínky pořízení územních studií u těchto ploch, neboť jejich rozsah a umístění fakticky předurčuje jediné funkční řešení umístění předpokládaného počtu rodinných domů v těchto plochách.

Vymezení plochy B1 bylo předmětem řešení rozporu podle §4 odst. 8 stavebního zákona ve spojení s §136 odst. 6 a §133 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění platných předpisů. Výsledkem řešení je dohoda ze dne 20.04.2021, kterou uzavřelo Ministerstvo pro místní rozvoj s Ministerstvem životního prostředí s tím závěrem, že ohledem na to, že obec v současnosti již nepožaduje vymezení této zastavitelné plochy, dospěla ministerstva k dohodě, že tato plocha nebude vymezena jako zastavitelná plocha [bude se jednat o plochu nezastavěného území podle § 2 odst. 1 písm. f) stavebního zákona].

Na základě dohody byla předmětná plocha z návrhu pro další projednání vyřazena.

Na základě požadavku obce byla v návrhu dokumentace pro 2.opakované veřejné projednání v návaznosti na vypuštění plochy B1 vymezena plocha B2 u hřbitova v původně navrhovaném rozsahu. Pro tuto plochu bylo současně zahájeno pořizování Regulačního plánu.

Takto navržené řešení bylo předmětem 2.opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP Podmolí v období od 15.9.2023 do 23.10.2023 s tím, že výklad územně plánovací dokumentace se uskutečnil 16.10.2023 v sále kulturního domu v Podmolí.

Ve stanovené lhůtě nebyla vlastníkem/namílatelem žádná námitka ani připomínka uplatněna.

Vzhledem ke shora uvedenému se navrhuje rozhodnout o námitce paní Ludmily Stäiger, pana Armina Stäiger, paní Marie Kuderové a pana Jaromíra Kudery tak, jak je výše uvedeno.

Označení námítky **P03**

Jméno a příjmení fyzické osoby

nebo název právnické osoby:

Tomáš Rothröckl

Adresa / Sídlo:

Podmolí 87

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 18.7.2017 a zaevidována pod číslem jednacím MUZN 55468/2017.

Obsah námítky:

V námitce je vyjádřen nesouhlas s umístěním plochy B1 a to včetně jejích vymezení na pozemcích ve vlastnictví podatele. Celkově považuje podatel rozsah navrhovaných zastavitelných ploch pro bydlení za naddimenzovaný vzhledem k demografickým údajům.

Úplné znění podání je uloženo ve spise pořizovatele, jeho kopie je přiložena k tomuto návrhu rozhodnutí.

Posouzení pořizovatelem:

Pořizovatel nejprve prověřil, zda jde o podání ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), a to z formálního a věcného hlediska.

Předmětné podání bylo vyhodnoceno jako námitka splňující podmínky stanovené v § 52 odst. 2 stavebního zákona, podle kterého mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. V souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být námitky podle odst. 2 uplatněny nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, musejí být odůvodněné a současně musí obsahovat údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčené námitkou.

Lhůta pro uplatnění námitek byla stanovena do 26.7.2017. Podání sice obsahuje údaje podle katastru nemovitostí ale ne formou dokladující dotčená práva. Vlastnictví uvedených pozemků a budovy si ověřil pořizovatel prostřednictvím serveru <http://cuzk.cz>, služby nahlížení do katastru, dne 25.8.2017 a aktuální informace o parcele přiložil k předmětné námitce do spisu.

Návrh rozhodnutí o námitce:

~~Námitce se vyhovuje v části dotčení pozemků ve vlastnictví podatele zastavitelnou plochou B1. Námitce se dále částečně vyhovuje, a to tak, že plocha pro bydlení B1 bude zmenšena tak, aby její západní hranice byla totožná se západní hranicí parcely ZE 5092 ve vlastnictví obce, plocha B2 se rozděluje na plochy B2 a B3. Rozsah a vymezení ploch B2 a B3 je uvedený v textové části a zobrazený v grafické části výroku územního plánu. Ve zbytku se námitka zamítá.~~

Námitce se částečně vyhovuje, a to tak, že plocha pro bydlení B1 bude zrušena a plocha B2 bude ponechána. Ve zbytku se námitka zamítá.

Odůvodnění:

Z hlediska věcného obsahu byla v předmětném podání formulována jedna námitka, která se týkala dotčení parcel ve vlastnictví podatele navrhovanou zastavitelnou plochou B1 a námitka proti vymezení zastavitelné plochy Z1. Ve zbývajících částech podání vyjadřuje podatel svůj názor na návrh ÚP.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí

Dle návrhu ÚP se parcely st. 109 s objektem bydlení a 451 zahrada nachází ve vymezeném zastavěném území obce. Jejich způsob využití je stávající plocha bydlení B. Parcely č. 95 zahrada a č. 96 trvalý travní porost se nachází mimo vymezené zastavěné území. Jejich způsob využití je stávající plochy smíšené nezastavěného území zemědělské Nz. Západní část parcely 452 se nachází mimo vymezené zastavěné území a východní část je součástí vymezené zastavitelné plochy. Její způsob využití je v nezastavěném území plocha zemědělská P, část v zastavitelné ploše se způsobem využití pro bydlení B1.

Podatel ve své námitce uvádí, že nesouhlasí s dotčením ploch ve svém vlastnictví zastavitelnou plochou bydlení B1. A že byl tento návrh proveden bez jeho vědomí.

~~Jak je výše uvedeno námitce se v této části navrhuje vyhovět. Při vyhodnocování tohoto podání bylo ověřeno, že rozsah zastavitelné plochy lze zmenšit tak, aby nedošlo k dotčení pozemků ve vlastnictví podatele.~~

Plocha B1 byla z dokumentace pro 2.opakované veřejné projednání vyřazena. Viz. Závěr odůvodnění této námitky

Podatel je dále toho názoru, že uvažovaná potřeba ploch pro nové bydlení vychází ze zásadní mylné premisy, na základě, které je návrh naddimenzovaný.

Návrh vymezení zastavitelných ploch pro bydlení vychází prvotně z požadavků obce vyjádřených především v Zadání ÚP, které bylo zastupitelstvem obce schváleno 10.1.2016. Požadavek Zadání ÚP v oblasti bydlení byl následující:

„V řešeném území se předpokládá vymezení ploch zejména pro:

- Bydlení

V novém územním plánu se předpokládá vymezení ploch bydlení v nových lokalitách, a to zejména v návaznosti na zastavěné území. Demografický vývoj je zde dle územně analytických podkladů hodnocen negativně.

Počet obyvatel zde postupně neustále klesá. I přes tuto skutečnost má však obec zájem o vymezení nových ploch pro bydlení a tím vytvořit podmínky pro možný nárůst obyvatel, a to jak z řad místních obyvatel, zejména mladých rodin, ale i z řad ostatních zájemců o bydlení na vesnici. V této souvislosti nutno podotknout, že stávající zástavba v obci je hojně využívána k rekreačním účelům, respektive k chalupaření.“

V odůvodnění ÚP je k tomuto požadavku Zadání ÚP uvedeno:

„Požadavek je splněn.

S ohledem k potřebě zastavitelných ploch a reálnosti jejich zastavění ve výhledovém časovém horizontu byly vymezeny nové zastavitelné plochy, protože v platné územně plánovací dokumentaci nejsou vymezeny žádné zastavitelné plochy bydlení. Jejich vymezení je situováno do ploch, kde se nachází pozemky ve vlastnictví obce.“

Kapitola č.10 textové části odůvodnění, která se zabývá vyhodnocením účelného využití zastavěného území a vyhodnocením potřeby vymezení nových zastavitelných ploch, popisuje východiska návrhu za použití údajů Českého statistického úřadu a obsahuje analýzu stávajícího stavu bytového fondu. Tato kapitola bude upravena v souvislosti se zmenšením návrhové plochy B1. Současně bude kapitola doplněna o upřesnění výpočtu potřeby vymezení zastavitelných ploch, zejména o související veřejné a komunikační prostory. Plocha bude zmenšena tak, aby její západní hranice byla totožná se západní hranicí parcely ZE 5092 ve vlastnictví obce.

Důvodem vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení, je jejich potřeba prokázaná odborným odhadem při zohlednění především předpokládaného demografického vývoje, průzkumu rozsahu nechtěného soužití či předpokládaného reálného zájmu o bydlení.

Obecně lze konstatovat, že ÚP vymezuje dostatečné množství zastavitelných ploch tehdy, když lze aktuální rozvojové záměry vhodně umístit (tj. aktuální požadavky na změny území uspokojit) v zastavitelných plochách.

Zda bylo vyhodnocení provedeno správně, se posuzuje zejména při společném jednání s dotčenými orgány.

Jedním z nejvýznamnějších stanovisek z hlediska ochrany nezastavěného území je stanovisko dotčeného orgánu, zajišťujícího ochranu zemědělského půdního fondu. Toto stanovisko musí být pořizovatelem respektováno. V této souvislosti je třeba konstatovat, že toto stanovisko bylo příslušným dotčeným orgánem vydáno 12.10.2016 pod číslem jednací JMK 129568/2016 a bylo souhlasné k oběma variantám „Návrhu ÚP Podmolí“, avšak za výslovné podmínky, že plocha Z5 – B3 (varianty 2) bude převedena do územní rezervy. Souhlasné stanovisko k ploše Z2 – B2 je uplatněno za výslovné podmínky, že bude urbanisticky dořešena drobná zbytková plocha mezi jižním okrajem plochy Z2 – B2 a stávajícím hřbitovem. V rámci veřejného projednání pak bylo vydáno stanovisko tohoto dotčeného orgánu dne 20.7.2017 pod číslem jednací JMK 85156/2017 a bylo souhlasné k „Návrhu ÚP Podmolí“ se zapracovanými změnami řešení od společného jednání.

K posuzované koncepci ÚP Podmolí bylo vydáno stanovisko příslušného dotčeného orgánu dne 20.4.2017 pod číslem jednací JMK 58352/2017. Stanovisko podle § 10g a 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen zákon) vydané Krajským úřadem Jihomoravského kraje, odborem životního prostředí (dále jen krajský úřad) jako věcně a místně příslušným správním úřadem podle ustanovení § 22 písm. e) zákona bylo souhlasné k Návrhu územního plánu Podmolí pro variantu 1 i variantu 2 a stanovilo požadavky k zajištění minimalizace možných dopadů realizace územního plánu obce Podmolí na životní prostředí a veřejné zdraví. V odůvodnění stanoviska je k plochám bydlení uvedeno: *„Z procesu vyhodnocení vlivů předložené územně plánovací dokumentace na jednotlivé složky životního prostředí vyplývá, že jsou navrhovány plochy, u kterých je možné očekávat významně negativní vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví. Významně negativní vliv byl identifikován u ploch záborů ZPF (plocha B1 a B3) u plochy B2 byl identifikován významně negativní vliv na odtokové poměry a v případě ploch H1 a B1 byl identifikován i významně negativní vliv na krajinný ráz.*

Záborům půdy se nelze při rozvoji obce vyhnout, zároveň však byla navržena zmírňující opatření, která podstatně sníží dopad realizace navržených ploch na zemědělský půdní fond. U ploch B1, B2 a B3 je v návrhu územního plánu navržena podmínka zpracování územní studie. Plocha H1 bude z návrhu územního plánu zcela vypuštěna. Snížení vlivu na odtokové poměry v případě plochy B2 lze zabránit opatřeními vyplývajících ze zákona, zároveň bude plocha B2 dle požadavku tohoto stanoviska redukována, čímž se také zvýší zásak vody a s mírou vysoké pravděpodobnosti již tato plocha nebude mít významně negativní vliv, ale pouze negativní vliv na odtokové poměry.“ Současně upozorňuje na to, že: „Případný vliv jednotlivých dílčích záměrů bude potřeba vyhodnotit v následných správních řízeních ve fázi přípravy záměru (pozn.: v režimu posouzení vlivů záměru na životní prostředí podle zákona).“

V rámci veřejného projednání vydal příslušná dotčený orgán stanovisko dne 20.7.2017 pod číslem jednací JMK 85156/2017. 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 je ve stanovisku uvedeno: „OŽP jako dotčený úřad příslušný dle ust. § 22 písm. e) zákona o posuzování vlivů vydal k vyhodnocení vlivu koncepce na životní prostředí „Návrh ÚP Podmolí“ stanovisko č. j. JMK 58352/2017 ze dne 20.04.2017 (dále jen „stanovisko SEA“). OŽP 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“ – zpracoval doc. Ing. arch. Jiří Löw, květen 2017 a „Hodnocení vlivu koncepce na evropsky významné lokality a ptáčích oblastech soustavy NATURA 2000 po společném jednání“ – zpracoval Mgr. Tomáš Dohnal, květen 2017) 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 výše uvedeného vyplývá, že dokumentace se předmětnou problematikou zabývá a že navrhovaná opatření jsou zpracována v podrobnosti odpovídající podrobnosti zpracování územního plánu. Nelze očekávat, že územně plánovací dokumentace, přesněji územní plán bude řešit návrhy opatření, které náleží jednotlivým odvětvovým podrobnějším dokumentacím, řešících konkrétní problematiku v konkrétní ploše. To by bylo v rozporu zejména s ustanovením §3 odst.43 stavebního zákona dle kterého nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím.

Vymezení plochy B1 bylo předmětem řešení rozporu podle §4 odst. 8 stavebního zákona ve spojení s §136 odst. 6 a §133 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění platných předpisů. Výsledkem řešení je dohoda ze dne 20.04.2021, kterou uzavřelo Ministerstvo pro místní rozvoj s Ministerstvem životního prostředí s tím závěrem, že ohledem na to, že obec v současnosti již nepožaduje vymezení této zastavitelné plochy, dospěla ministerstva k dohodě, že tato plocha nebude vymezena jako zastavitelná plocha [bude se jednat o plochu nezastavěného území podle § 2 odst. 1 písm. f) stavebního zákona].

Na základě dohody byla předmětná plocha z návrhu pro další projednání vyřazena.

Na základě požadavku obce byla v návrhu dokumentace pro 2.opakované veřejné projednání v návaznosti na vypuštění plochy B1 vymezena plocha B2 u hřbitova v původně navrhovaném rozsahu. Pro tuto plochu bylo současně zahájeno pořizování Regulačního plánu.

Takto navržené řešení bylo předmětem 2.opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP Podmolí v období od 15.9.2023 do 23.10.2023 s tím, že výklad územně plánovací dokumentace se uskutečnil 16.10.2023 v sále kulturního domu v Podmolí.

Ve stanovené lhůtě nebyla vlastníkem/namílatelem žádná námítka ani připomínka uplatněna.

Vzhledem ke shora uvedenému se navrhuje rozhodnout o námitce pana Tomáše Rothröckla tak, jak je výše uvedeno.

Označení námítky **P04**

Jméno a příjmení fyzické osoby

nebo název právnické osoby:

Ing. Milada Dandová

Adresa / Sídlo:

Rudoleckého 24, 669 02 Znojmo

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 20.7.2017 a zaevidována pod číslem jednacímu MUZN 56575/2017.

Doplnění námítky a odůvodnění bylo doručeno na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 27.2.2017 a zaevidováno pod číslem jednacímu MUZN 58611/2017.

Doplnění doručila na základě plné moci Mgr. Eva Bílková, advokát, Dlouhá 35, 110 00 Praha 1.

Obsah námítky:

Námitka proti návrhu územního plánu obce Podmolí v rozsahu nemovitostí v k.ú. Podmolí nacházejících se v jejím výlučném vlastnictví, a to pozemku parc. č. St. 93, jehož součástí je stavba Podmolí, č.p. 74, a pozemku parc. č. St. 101, jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba a pozemky evidované ve zjednodušené evidenci – parcely původ Pozemkový katastr (PK): parc. č. 1231/3, parc. č. 1231/4 a parc. č. 1232, vše v k.ú. Podmolí, obec Podmolí, okres Znojmo, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo na LV č.172.

Odůvodnění námítky:

Výše jmenované nemovitosti jsou využívány k rodinné rekreaci.

Plocha těchto pozemků je v návrhu územního plánu obce Podmolí vymezena jako P1 - plocha přestavby ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, přičemž jako nový způsob využití této plochy je navržena ANz - plocha přírodní smíšená nezastavěného území zemědělská.

Ze stanovení podmínek pro využití tohoto typu ploch z návrhu územního plánu vyplývá, že hlavním využitím jsou činnosti určené k zachování a rozvoji přírodních hodnot území, hospodaření na zemědělské půdě a soukromá a vyhrazená zeleň. Nepřípustným využitím pak jsou mimo jiné veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, např. stavby pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení, odpadové hospodářství, těžbu.

Z uvedeného vyplývá, že v důsledku navrhované změny územního plánu bude zcela zásadním způsobem zasaženo do vlastnického práva Ing. Milady Dandové, a to v té míře, že toto jí bude fakticky odňato. Bude jí totiž zcela zamezeno v užívání jejích nemovitostí k rodinné rekreaci (jiný způsob využití dotčených pozemků je prakticky nerealizovatelný), resp. nebude oprávněna mít stávající stavby na svých pozemcích umístěny.

Úplné znění podání je uloženo ve spise pořizovatele, jeho kopie je přiložena k tomuto návrhu rozhodnutí.

Posouzení pořizovatelem:

Pořizovatel nejprve prověřil, zda jde o podání ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), a to z formálního a věcného hlediska. Předmětné podání bylo vyhodnoceno jako námitka splňující podmínky stanovené v § 52 odst. 2 stavebního zákona, podle kterého mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. V souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být námitky podle odst. 2 uplatněny nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, musejí být odůvodněné a současně musí obsahovat údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčené námitkou.

Lhůta pro uplatnění námitek byla stanovena do 26.7.2017. Doplnění námítky a odůvodnění Mgr. Bílkovou (advokát, na základě plné moci) bylo na adresu pořizovatele doručeno 27.7.2017. Dle názoru pořizovatele je rozhodné datum doručení námítky paní Ing. Dandovou ze dne 20.7.2017. Rovněž lze konstatovat, že námitka je řádně odůvodněna. Podání sice obsahuje údaje podle katastru nemovitostí, ale ne formou dokladující dotčená práva. Vlastnictví parcel evidovaných v katastru nemovitostí s číslem st.93 a st.101 si ověřil pořizovatel prostřednictvím serveru <http://cuzk.cz>, služby nahlížení do katastru, dne 4.9.2017 a aktuální informace o nich přiložil k předmětné námitce do spisu.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětné parcely s objektem bydlení a s objektem jiné stavby se nachází na území Národního parku Podyjí (NPP). Parcela č. st.93 je v katastru nemovitostí zapsána jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je objekt bydlení s číslem popisným Podmolí 74. Parcela č. st.101 je v katastru nemovitostí zapsána jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního – jiná stavba.

Návrh ÚP pro společné jednání vymezoval tuto parcely evidované jako zastavěná plocha a nádvoří jako stávající plochy R – plochy rekreace – stávající zastavěné plochy na území NP, obdobně jako současně platná územně plánovací dokumentace Územní plán obce Podmolí (schválen 2002), která tuto plochu vymezovala jako součást plochy Iz – Objekty a plochy individuální rekreace.

K návrhu ÚP pro společné jednání uplatnila k této ploše stanovisko Správa NPP dopisem ze dne 12.10.2016, doručeného na adresu pořizovatele dne 14.10.2016 a na podatelnu Městského úřadu Znojmo bylo zaevidována pod číslem jednacímu MUZN 87639/2016. V tomto stanovisku je k předmětné věci uvedeno následující: „*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 gastraturistiku a vinařskou turistiku a ostatní služby, u plochy na Šobesu navíc vyloučit bydlení a rodinnou rekreaci.“

Požadavek je ve stanovisku odůvodněn následovně: „*Objekty na Šobesu jsou velmi obtížně přístupné prostřednictvím úzké účelové komunikace ve velkém svahu, které je hojně využívána návštěvníky národního parku. Ze strany Správy NP nebyly objekty schváleny pro bydlení, nejsou zásobeny vodou, ani nemají vyřešenou likvidaci odpadních vod. Jakékoliv zvýšené využití těchto ploch by vedlo především vzhledem k nutnosti zajištění obslužnosti k negativnímu ovlivnění chráněného území i k riziku ohrožení turistů při zvýšené frekvenci využívání příjezdové cesty.“*

V souladu s §51 odst.1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, stavební zákon, v platném znění vyhodnotil pořizovatel (Dana Spoustová), společně s určeným zastupitelem (Bc. Škrabana) předmětné podání a zpracoval následující návrh řešení tohoto požadavku:

„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. Z tohoto důvodu budou tyto plochy vymezeny jako stávající plochy bydlení s tím, že tyto plochy bydlení v NP budou odlišeny od ploch bydlení mimo NP. Pro tyto plochy bude navržen i zvláštní způsob využití, přizpůsobený skutečnosti, že se stavby nachází na území NP. Z výše uvedeného vyplývá, že plochy rekreace na území NP nebudou vymezeny. Plocha na Šobesu bude navržena jako plocha ke změně stávající zástavby (plocha přestavby) s tím, že pro tuto plochu bude navržen nový, následující způsob využití.“

Ov2 občanské vybavení smíšené – Šobes

Hlavní využití

- není stanoveno

Přípustné využití

- občanská vybavenost komerčního charakteru spojená s vinařstvím a vinařskou turistikou

- infocentrum

- místo technické a první pomoci

- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním plochy

- bydlení majitelů či správců objektu

- zeleň

Podmíněné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

veškeré ostatní neuvedené činnosti, zařízení a funkce 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

Rekonstrukce a obnova objektů jsou možné pouze v rozsahu parcely, na které se nachází předmětná stavba v mapě katastru nemovitostí případně mapě stabilního katastru. Svou výškou a hmotou musí být přizpůsobeny ryze přírodnímu charakteru území.“

Při následných konzultacích s dotčeným orgánem byl vyjádřen nesouhlas dotčeného orgánu s navrhovaným řešením s tím, že požaduje vyloučení bydlení z předmětné plochy. Výsledné dohodnuté řešení ze dne 15.3.2017 je následující:

„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.“

„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

Nepřípustné 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.

Vlastník pozemku uplatnil ve stanovené lhůtě proti takto navrženému řešení námitku, respektive námitku proti navrhované změně v užívání stavby a požaduje, aby jí bylo umožněno užívání nemovitostí v jejím vlastnictví ve stejném rozsahu jako doposud.

Vzhledem ke shora uvedenému se navrhuje rozhodnout o námitce paní Ing. Milady Dandové tak, jak je výše uvedeno z následujících důvodů:

Územní plán je základní koncepcí rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot. Jeho součástí proto nejsou detaily, které patří do regulačního plánu, územního rozhodnutí či územního souhlasu. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnických práv těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť vlastníci mohou své vlastnické právo uplatňovat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek, nicméně by měl výkon vlastnického práva omezovat pouze v nezbytné míře a ve veřejném zájmu. Změnu funkčního využití pozemku lze připustit pouze v odůvodněných případech opodstatněných veřejným zájmem, kdy potřeba regulace převažuje nad zájmem zachování stávajícího stavu. Dle usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, č. 1910/2009 Sb., NSS je podmínkou zákonnosti územního plánu mimo jiné i to, že veškerá omezení vlastnických práv (i jiných věcných práv z něho vyplývajících) mají ústavně legitimní a zákonné důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. U každého omezení vlastnických práv je třeba stanovit, jaký veřejný zájem si vyžádal změnu podmínek funkčního využití a zda nedojde k narušení práv ostatních vlastníků nad přípustnou mírou.

V daném konkrétním případě Správa národního parku Podyjí, jako dotčený orgán státní správy na úseku ochrany přírody a krajiny podle zákona č. 114/1992 Sb., zřízený ke správě plošně chráněného území vymezeného nařízením vlády č. 164/1992 Sb., o zřízení národního parku Podyjí vyjádřila nesouhlas se stabilizací plochy označené v návrhu územního plánu jako P1 k využití pro účely trvalého bydlení či individuální rodinné rekreace, případně k jakémukoliv dalšímu intenzivnějšímu způsobu využití. Dotčený orgán svůj požadavek odůvodnil rizikem negativního ovlivnění plošně chráněného území s výskytem zvláště chráněných druhů a riziky spočívajícími v potenciální intenzifikaci stávajícího způsobu využití a požadoval, aby se výhledově plocha stala nezastavěnou a navrátila se přírodě. S ohledem na shora uvedený rozpor mezi soukromým a veřejným zájmem zvolil územní plán nejmenší možnou míru omezení

stávajícího vlastníka a vymezil pro plochu P1 způsob jejího dalšího využití jako plochu přestavby, směřující k budoucí změně využití této plochy. Jak je ve výrokové části územního plánu uvedeno, plocha přestavby P1 má z hlediska koncepčních podmínek využití podpořit stabilitu krajiny a charakter území, tedy přírodní krajiny. Podmíněně přípustné je při tom využití, které nesmí narušit hodnotu dané lokality a krajinného rázu. Jak plyne z odůvodnění územního plánu, plocha P1 má za účelem omezit vlastníka toliko tak, aby v daném území nedošlo k dalšímu stavebnímu rozvoji a intenzifikaci jejího využití. Územní plán neomezuje vlastníka v užívání a údržbě jeho stávajících staveb.

Z pohledu předkládané námitky tedy lze uvést, že územní plán nezbavuje namítající jejího vlastnictví a neomezuje její stávající způsob využívání nemovitostí, který ve své námitce popisuje. Tvzení namítající o faktickém odejmutí vlastnictví je zcela nepravdivé, obdobně tvrzení o zákazu jejich dalšího užívání. Ani jedno z těchto omezení nelze realizovat územním plánem. Obdobně skutečnost, že stavby v ploše P1 byly postaveny před rokem 1950, nic nemění na tom, že v předmětném území byla v roce 1992 vyhlášena plošná ochrana přírody a krajiny v podobě národního parku a je legitimním požadavkem státu využívání této krajiny způsobem chránícím tam žijící zvláště chráněné druhy.

Územní plán je koncepcí regulující území do budoucna (pro futuro), ačkoliv vychází z historických podmínek v území a musí přihlídnout ke stávajícímu způsobu využívání území. Územní plán při zohlednění kýženého stavu a tedy výhledového navrácení plochy označené P1 přírodě zohlednil její stávající způsob využití. Provedenou regulací tedy nastolil směr budoucího využití při respektování stávajících poměrů v území.

V průběhu přípravy návrhu pro druhé opakované veřejné projednání byla dokumentace upravena v souvislosti s novelou zákona č. 114/1992 Sb. č. 183/2017 Sb.. Byla zpracována nová zonace národního parku. Zonace byla schválena 20.4.2021. Předmětná plocha přestavby je dle této zonace součástí zóny c) zóna soustředěné péče o přírodu, která je vymezena na plochách, kde převažují člověkem významně pozměněné ekosystémy, s cílem zachování nebo postupného zlepšování stavu ekosystémů, významných z hlediska biologické rozmanitosti, jejichž existence je podmíněna trvalou činností člověka nebo obnovy přírodě blízkých ekosystémů. V zóně soustředěné péče o přírodu lze provádět pouze zásahy, které nejsou v rozporu s cílem ochrany této zóny, s výjimkou opatření uvedených v odstavcích 1 a 2 § 18a zákona č. 114/ 1992 Sb, opatření na obnovu nebo zachování ekologické stability a biologické rozmanitosti ekosystémů a opatření na obnovu nebo zachování biotopů a populací vzácných a ohrožených druhů rostlin a živočichů.

Takto navržené řešení bylo předmětem 2.opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP Podmolí v období od 15.9.2023 do 23.10.2023 s tím, že výklad územně plánovací dokumentace se uskutečnil 16.10.2023 v sále kulturního domu v Podmolí.

Ve stanovené lhůtě nebyla vlastníkem/namitatelem žádná námitka ani připomínka uplatněna.

Vzhledem ke shora uvedenému se navrhuje rozhodnout o námitce paní Ing. Milady Dandové tak, jak je výše uvedeno.

Označení námitky **P07**

Jméno a příjmení fyzické osoby

nebo název právnické osoby:

Doc. PhDr. Jarmila Bencová, PhD.

Adresa / Sídlo:

Podmolí 18, 669 02 Znojmo

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 25.7.2017 a zaevidována pod číslem jednacím MUZN 57905/2017.

Obsah námítky:

V námítce je vyjádřen nesouhlas s vymezením zastavitelné plochy pro bydlení B1.

Samostatné odůvodnění není v námítce uvedeno, z obsahu námítky lze dovodit, že podatelka navrhované rozšíření vesnice o plochu B1 považuje za neadekvátní a řešení rozšíření o sídliště rodinných domů na způsob zástavby městských socialistických satelitů. Neadekvátnost rozšíření spatřuje podatelka v tom, že rozsah plochy B1 je podle ní téměř stejný se stávající zástavbou a tudíž naddimenzovaný. Zakreslené obdélníky zástavby se podatelce v porovnání s historickou parcelací obce jeví jako skutečně nepochopitelné a diletantské, takže je možné rovnou tušit, co všechno se do těchto geometrií může v příslušném měřítku perspektivně ještě vejít.

Úplné znění podání je uloženo ve spise pořizovatele, jeho kopie je přiložena k tomuto návrhu rozhodnutí.

Posouzení pořizovatelem:

Pořizovatel nejprve prověřil, zda jde o podání ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), a to z formálního a věcného hlediska.

Předmětné podání bylo vyhodnoceno jako námitka splňující podmínky stanovené v § 52 odst. 2 stavebního zákona, podle kterého mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. V souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být námitky podle odst. 2 uplatněny nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, musejí být odůvodněné a současně musí obsahovat údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčené námitkou.

Lhůta pro uplatnění námitek byla stanovena do 26.7.2017. Podání bylo doručeno dne 25.7.2017. Námitka obsahuje odůvodnění. Podání odkazuje na list vlastnictví (LV) 174, lze tedy konstatovat, že obsahuje údaje podle katastru nemovitostí, ale ne formou dokladující dotčená práva. Vlastnictví zapsané na LV 174 si ověřil pořizovatel prostřednictvím serveru <http://cuzk.cz>, služby nahlížení do katastru, dne 6.9.2017 a aktuální informace přiložil k předmětné námitce do spisu. Ze zjištěných údajů je patrné, že podatelka vlastní pozemky p.č. st.38/1 – součástí je stavba, st.39 – součástí je stavba, st.90/2 – součástí je stavby, st.90/2 a 77/1.

Návrh rozhodnutí o námítce:

~~Námitce se vyhovuje v části dotčení pozemků ve vlastnictví podatele zastavitelnou plochou B1. Námitce se dále částečně vyhovuje, a to tak, že plocha pro bydlení B1 bude zmenšena tak, aby její západní hranice byla totožná se západní hranicí parcely ZE 5092 ve vlastnictví obce, plocha B2 se rozděluje na plochy B2 a B3. Rozsah a vymezení ploch B2 a B3 je uvedený v textové části a zobrazený v grafické části výroku územního plánu. Ve zbytku se námitka zamítá.~~

Námitce se částečně vyhovuje, a to tak, že plocha pro bydlení B1 bude zrušena a plocha B2 bude ponechána. Ve zbytku se námitka zamítá.

Odůvodnění:

V námítce je vyjádřen nesouhlas s vymezením zastavitelné plochy pro bydlení B1. Rozsah plochy je považuje podatelka za neadekvátní dosavadnímu rozsahu zástavby.

Zdůvodnění navrhovaného vymezení zastavitelných ploch je uvedeno v textové části odůvodnění ÚP, zejména v kapitolách 9. - Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty a 10. - Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Vůli vymezit nové zastavitelné plochy pro bydlení vyjádřilo zastupitelstvo obce především v Zadání ÚP. Jejich lokalizace pak vzhledem k ochraně území požívajícího zvláštní ochranu přírody (NP, PO, EVL apod.) bylo možné pouze v plochách mimo tato území. V tomto případě při hranici ochranného pásma NP Podyjí a současně v návaznosti na stávající zastavěné území obce. Nové zastavitelné plochy byly vymezeny s přihlédnutím k potřebě zastavitelných ploch a reálnosti jejich zastavění ve výhledovém časovém horizontu a s přihlédnutím k tomu, že v platné územně plánovací dokumentaci (Územní plán obce, 2002) nejsou vymezeny žádné zastavitelné plochy bydlení.

Jejich vymezení je situováno do ploch, kde se nachází pozemky ve vlastnictví obce. Potřeba jejich vymezení je prokázána odborným odhadem při zohlednění především předpokládaného demografického vývoje, průzkumu rozsahu nechtěného soužití či předpokládaného reálného zájmu o bydlení.

Na základě veřejného projednání návrhu, a i k námitce podatelky se zastupitelstvo obce rozhodlo pro významnou redukci navržených zastavitelných ploch bydlení.

Zpracovatel s ohledem na požadavek obce přistoupil k omezení rozsahu zastavitelných ploch B1 a B2. Plochu B2 přitom rozdělil na dvě, označené jako B2 a B3. Celkový rozsah předpokládaných nových domů v těchto plochách je v B1 max. 6, v B2 max. 2 a v B3 max. 4. Uvedený počet domů představuje řešení odpovídající umožnění rozvoje obce v souladu s principy udržitelného rozvoje území. Rovněž tak nelze mít za to, že by realizace bydlení ve 12 rodinných domech v lokalitách B1, B2 a B3 zásadně a dlouhodobě negativně ovlivnila kvalitu života a bydlení v obci. Na druhou stranu územní plán pouze nabízí plochy k uspokojení potřeb bydlení, záleží na jednotlivých vlastnících těchto nemovitostí, zda veřejné subjektivní právo stavět ve vymezených plochách využijí či nikoliv. Územní plán rovněž není dokumentem, který by svou podrobností mohl zásadně ovlivňovat kvalitu architektury, kterou nová zástavba dosáhne. Územní plán požaduje, aby byl při výstavbě v návrhových plochách zachován stávající charakter zástavby v obci. 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 a případných opatření obecné povahy vydaných Správou NP Podyjí.

Územní plán zde také není od toho, aby zachovával či vytvářel tržní cenu nemovitostí v dotčeném území. Tržní cena nemovitostí, její aktivní zvyšování či snižování nepatří mezi cíle a úkoly územního plánování. Skutečnost, že cena nemovitostí na neregulovaném trhu je průnikem nabídky a poptávky není tímto zpochybněna. Cena nemovitosti záleží na mnoha jiných faktorech než jen na podobě územního plánu obce. Dovožovat kauzalitu mezi konkrétní cenou nemovitostí podatelky a podobou územního plánu bez dalšího nelze, podatelka přitom neposkytla konkrétní podklady k takovému posouzení.

Podatelka námítka týkající se podrobnosti regulace, která nenáleží do územně plánovací dokumentace, bude moci uplatnit v územních a stavebních řízeních, která budou vedena na pozemcích v blízkosti jí vlastněných nemovitostí.

Konečně je vhodné uvést, že územní plán není statickým dokumentem, ale podléhá průběžnému vyhodnocování a změnám, kterými bude muset reagovat na další vývoj v obci.

K námitce podatelky stran ovlivnění půdy a vodních poměrů v důsledku výstavby na ploše B.1 lze obecně uvést, že za předpokladu zasakování srážkových vod na jednotlivých stavebních pozemcích v plochách B1, B2 a B3 nelze předpokládat, že by výstavbou mohlo dojít k ovlivnění podzemních vod či změně hydrogeologických poměrů stávajících studní. ÚP se ve své podrobnosti hydrogeologickými poměry v území zabývá pouze obecně, zejména při zpracování plánu ÚSES. Územní plán sám také nové studny nepovoluje.

Podatelka se v závěru podání obává o dotčení životního prostředí zvláště chráněných živočichů v důsledku výstavby v ploše B.1. Uvedená plocha B1 je vymezena na stávající orné půdě, která je intenzivně zemědělsky obhospodařovaná. V této ploše se v současné době nevyskytuje žádná vzrostlá dřevinná zeleň, kromě jižního okraje, při stávající silnici. Lze tedy předpokládat, že v současné době není tato lokalita hojně navštěvována ptactvem, neboť kromě zmíněného jižního pásu krajinné zeleně, se zde žádná vhodná hnízdiště nevyskytují, což vyplývá i z Hodnocení vlivu koncepce ÚP na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy Natura 2000 (Ing. Tomáš Dohnal, Brno 2016).

Naopak lze předpokládat, že postupný vznik rodinných domů s patřičným zázemím zahrad přispěje k rozšíření nabídky vhodných hnízdišť, zejména v souvislosti s předpokládanou výsadbou ovocných, ale i jiných druhů stromů. Ostatně sama navrhovatelka tvrdí, že ptáci celoročně hnízdí a přilétají do jejího dvora a zahrady.

Vymezení plochy B1 bylo předmětem řešení rozporu podle §4 odst. 8 stavebního zákona ve spojení s §136 odst. 6 a §133 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění platných předpisů. Výsledkem řešení je dohoda ze dne 20.04.2021, kterou uzavřelo Ministerstvo pro místní rozvoj s Ministerstvem životního prostředí s tím závěrem, že ohledem na to, že obec v současnosti již nepožaduje vymezení této zastavitelné plochy, dospěla ministerstva k dohodě, že tato plocha nebude vymezena jako zastavitelná plocha [bude se jednat o plochu nezastavěného území podle § 2 odst. 1 písm. f) stavebního zákona]. Na základě dohody byla předmětná plocha z návrhu pro další projednání vyřazena.

Na základě požadavku obce byla v návrhu dokumentace pro 2.opakované veřejné projednání v návaznosti na vypuštění plochy B1 vymezena plocha B2 u hřbitova v původně navrhovaném rozsahu. Pro tuto plochu bylo současně zahájeno pořizování Regulačního plánu.

Takto navržené řešení bylo předmětem 2.opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP Podmolí v období od 15.9.2023 do 23.10.2023 s tím, že výklad územně plánovací dokumentace se uskutečnil 16.10.2023 v sále kulturního domu v Podmolí.

Ve stanovené lhůtě nebyla vlastníkem/namílatelem žádná námitka ani připomínka uplatněna.

Vzhledem ke shora uvedenému se navrhuje rozhodnout o námitce paní Doc. PhDr. Jarmily Bencové, PhD. tak, jak je výše uvedeno.

Označení námítky **P05**

Jméno a příjmení fyzické osoby

nebo název právnické osoby: **Iva Játiová**

Adresa / Sídlo: Podmolí 24, 669 02 Znojmo

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 25.7.2017 a zaevidována pod číslem jednacím MUZN 57901/2017.

Označení námítky **P06**

Jméno a příjmení fyzické osoby

nebo název právnické osoby: **Tomáš Játí**

Adresa / Sídlo: Podmolí 24, 669 02 Znojmo

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 25.7.2017 a zaevidována pod číslem jednacím MUZN 57902/2017.

Označení námitky P08

Jméno a příjmení fyzické osoby
nebo název právnické osoby:

Vladimíra Hochová

Adresa / Sídlo:

Svazácká 59/3, 700 30 Ostrava - Zábřeh

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 25.7.2017 a zaevidována pod číslem
jednacím MUZN 57907/2017.

Označení námitky P09

Jméno a příjmení fyzické osoby
nebo název právnické osoby:

Věra Neužilová

Adresa / Sídlo:

Podmolí 96, 669 02 Znojmo

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 25.7.2017 a zaevidována pod číslem
jednacím MUZN 57908/2017.

Označení námitky P10

Jméno a příjmení fyzické osoby
nebo název právnické osoby:

Dalibor Bárta, Zdeňka Bártová

Adresa / Sídlo:

Vančurova 4, 669 02 Znojmo

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 25.7.2017 a zaevidována pod číslem
jednacím MUZN 57909/2017.

Označení námitky P11

Jméno a příjmení fyzické osoby
nebo název právnické osoby:

Marie Rehbergerová

Adresa / Sídlo:

Podmolí 9, 669 02 Znojmo

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 25.7.2017 a zaevidována pod číslem
jednacím MUZN 57910/2017.

Označení námitky P12

Jméno a příjmení fyzické osoby
nebo název právnické osoby:

Karel Budai, Vladimíra Budaiová

Adresa / Sídlo:

Podmolí 101, 669 02 Znojmo

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 25.7.2017 a zaevidována pod číslem
jednacím MUZN 57911/2017.

Označení námitky P13

Jméno a příjmení fyzické osoby
nebo název právnické osoby:

Anna Dunglová

Adresa / Sídlo:

Podmolí 78, 669 02 Znojmo

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 25.7.2017 a zaevidována pod číslem
jednacím MUZN 57912/2017.

Označení námitky P14

Jméno a příjmení fyzické osoby
nebo název právnické osoby:

Josef Raška

Adresa / Sídlo:

Podmolí 54, 669 02 Znojmo

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 25.7.2017 a zaevidována pod číslem
jednacím MUZN 57913/2017.

Označení námitky P15

Jméno a příjmení fyzické osoby
nebo název právnické osoby:

Jiří Janoušek

Adresa / Sídlo: Podmolí 26, 669 02 Znojmo

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 25.7.2017 a zaevidována pod číslem
jednacím MUZN 57914/2017.

Označení námitky P16

Jméno a příjmení fyzické osoby
nebo název právnické osoby:

Jiřina Janoušková

Adresa / Sídlo: Podmolí 26, 669 02 Znojmo

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 25.7.2017 a zaevidována pod číslem
jednacím MUZN 57915/2017.

Označení námitky P17

Jméno a příjmení fyzické osoby
nebo název právnické osoby:

Josef Klaudinger, Karolína Klaudingerová

Adresa / Sídlo: Podmolí 50, 669 02 Znojmo

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 25.7.2017 a zaevidována pod číslem
jednacím MUZN 57917/2017.

Označení námitky P18

Jméno a příjmení fyzické osoby
nebo název právnické osoby:

Ludmila Nováková, Lubomír Novák, Adéla Nováková

Adresa / Sídlo: Podmolí 2, 669 02 Znojmo

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 25.7.2017 a zaevidována pod číslem
jednacím MUZN 57918/2017.

Označení námitky P19

Jméno a příjmení fyzické osoby
nebo název právnické osoby:

Zdeněk Dvořáček

Adresa / Sídlo: Pražská 1528/12, 669 02 Znojmo

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 25.7.2017 a zaevidována pod číslem
jednacím MUZN 57919/2017.

Označení námitky P20

Jméno a příjmení fyzické osoby
nebo název právnické osoby:

Vlasta Kolbová

Adresa / Sídlo: Rozprýmová 979, 664 53 Újezd u Brna

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 25.7.2017 a zaevidována pod číslem
jednacím MUZN 57920/2017.

Označení námitky P21

Jméno a příjmení fyzické osoby
nebo název právnické osoby:

Hana Traxlerová

Adresa / Sídlo: Podmolí 7, 669 02 Znojmo

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 25.7.2017 a zaevidována pod číslem
jednacím MUZN 57921/2017.

Označení námitky P22

Jméno a příjmení fyzické osoby
nebo název právnické osoby:

Václav Dvořák

Adresa / Sídlo: Podmolí 57, 669 02 Znojmo

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 25.7.2017 a zaevidována pod číslem
jednacím MUZN 57922/2017.

Označení námitky P23

Jméno a příjmení fyzické osoby
nebo název právnické osoby:

Božena Rašková, Václav Raška st.

Adresa / Sídlo: Podmolí 58, 669 02 Znojmo

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 25.7.2017 a zaevidována pod číslem
jednacím MUZN 57923/2017.

Označení námitky P24

Jméno a příjmení fyzické osoby
nebo název právnické osoby:

Eva Kozelská

Adresa / Sídlo: Podmolí 38, 669 02 Znojmo

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 25.7.2017 a zaevidována pod číslem
jednacím MUZN 57924/2017.

Označení námitky P25

Jméno a příjmení fyzické osoby
nebo název právnické osoby:

Karel Traxler

Adresa / Sídlo: Podmolí 51, 669 02 Znojmo

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 25.7.2017 a zaevidována pod číslem
jednacím MUZN 57925/2017.

Označení námitky P26

Jméno a příjmení fyzické osoby
nebo název právnické osoby:

Václav Raška ml.

Adresa / Sídlo: Podmolí 58, 669 02 Znojmo

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 25.7.2017 a zaevidována pod číslem
jednacím MUZN 57926/2017.

Označení námitky P27

Jméno a příjmení fyzické osoby
nebo název právnické osoby:

Jana Traxlerová

Adresa / Sídlo: Podmolí 51, 669 02 Znojmo

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 25.7.2017 a zaevidována pod číslem
jednacím MUZN 57928/2017.

Označení námitky P28

Jméno a příjmení fyzické osoby
nebo název právnické osoby:

Ludmila Salvová

Adresa / Sídlo: Podmolí 51, 669 02 Znojmo

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 25.7.2017 a zaevidována pod číslem
jednacím MUZN 57929/2017.

Označení námitky P29

Jméno a příjmení fyzické osoby
nebo název právnické osoby:

Anna Tomanová, Zdeněk Toman

Adresa / Sídlo:

Podmolí 83, 669 02 Znojmo

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 25.7.2017 a zaevidována pod číslem
jednacím MUZN 57930/2017.

Označení námitky P30

Jméno a příjmení fyzické osoby
nebo název právnické osoby:

Jaroslav Kozel

Adresa / Sídlo:

Horní Břečkov 74, 669 02 Znojmo

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 25.7.2017 a zaevidována pod číslem
jednacím MUZN 57931/2017.

Označení námitky P31

Jméno a příjmení fyzické osoby
nebo název právnické osoby:

Marie Kozlová

Adresa / Sídlo:

Podmolí 52, 669 02 Znojmo

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 25.7.2017 a zaevidována pod číslem
jednacím MUZN 57932/2017.

Označení námitky P32

Jméno a příjmení fyzické osoby
nebo název právnické osoby:

Luboš Růžička

Adresa / Sídlo:

Podmolí 107, 669 02 Znojmo

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 25.7.2017 a zaevidována pod číslem
jednacím MUZN 57933/2017.

Označení námitky P33

Jméno a příjmení fyzické osoby
nebo název právnické osoby:

Mgr. Stanislava Šturalová

Adresa / Sídlo:

Podmolí 109, 669 02 Znojmo

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 25.7.2017 a zaevidována pod číslem
jednacím MUZN 57934/2017.

Označení námitky P34

Jméno a příjmení fyzické osoby
nebo název právnické osoby:

Ing. Tomáš Šturala

Adresa / Sídlo:

Podmolí 109, 669 02 Znojmo

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 25.7.2017 a zaevidována pod číslem
jednacím MUZN 57935/2017.

Označení námitky P35

Jméno a příjmení fyzické osoby
nebo název právnické osoby:

Alena Rašková

Adresa / Sídlo:

Podmolí 6, 669 02 Znojmo

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 25.7.2017 a zaevidována pod číslem
jednacím MUZN 57936/2017.

Označení námítky **P36**

Jméno a příjmení fyzické osoby

nebo název právnické osoby:

Anna Klebanová

Adresa / Sídlo:

Podmolí 11, 669 02 Znojmo

Námítka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 25.7.2017 a zaevidována pod číslem jednacím MUZN 57938/2017.

Pořizovatel shledal shora uvedené námítky jednotlivých vlastníků nemovitostí v obci Podmolí označené P05,P06,P08 – P36 za obsahově shodné. Pro zvýšení přehlednosti samotného územního plánu jako opatření obecné povahy, jehož součástí je i rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění rozhodl se v řízení o nich pokračovat společně dle § 140 správního řádu.

Obsah námitek:

- není zdůvodněno, proč jsou navrženy z pohledu namítajících velmi rozsáhlé lokality pro bydlení B1 a B2
- souvisí s tím také vyšší kapacita dodávek pitné vody a vyšší nároky na kanalizaci, která není řešena
- není jednoznačně navrženo, jaké stavby je možné do těchto lokalit umísťovat (zejména jejich výška)
- výstavba zásadně ovlivní poměry podzemní vody, které změní hydrogeologické poměry stávajících studní
- výstavba v tomto rozsahu nezvratně ovlivní klidné a řádné užívání rodinných domů nejenom v bezprostředním sousedství navržených lokalit
- výstavbou se zásadně změní charakter klidné historické obce Podmolí
- pokud se zrealizuje výstavba v navržených lokalitách pro bydlení, zvýší se výrazně kapacita dopravy a zároveň bude zásadně a dlouhodobě ovlivněna kvalita života bydlení v obci.
- dojde ke snížení tržní ceny stávajících nemovitostí.

Úplná znění podání jsou uložena ve spise pořizovatele, jejich kopie jsou přiloženy k tomuto návrhu rozhodnutí.

Posouzení pořizovatelem:

Všechna výše uvedená podání byla pořizovatelem posouzena jako námitka se shodným obsahem. Pořizovatel rozhodl o jejich projednání společně za přiměřeného užití § 140 správního řádu. Proto je jejich vyhodnocení vypracováno společně pro všechna podání.

Pořizovatel nejprve prověřil, zda jde o podání ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), a to z formálního a věcného hlediska.

Předmětná podání byla vyhodnocena jako námítky splňující podmínky stanovené v § 52 odst. 2 stavebního zákona, podle kterého mohou námítky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. V souladu s ustanovením §52 odst.3 stavebního zákona mohou být námítky podle odst.2 uplatněny nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, musejí být odůvodněné a současně musí obsahovat údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčené námitkou.

Lhůta pro uplatnění námitek byla stanovena do 26.7.2017. Podání byla doručena dne 25.7.2017. Námítky neobsahují samostatné odůvodnění. Podání jednotlivě odkazují na listy vlastnictví, lze tedy konstatovat, že obsahují údaje podle katastru nemovitostí, ale ne formou dokladující dotčená práva. Vlastnictví zapsaná na jednotlivých uvedených LV si ověřil pořizovatel prostřednictvím serveru <http://cuzk.cz>, služby nahlížení do katastru, dne 7.9.2017 a aktuální informace přiložil k předmětným podáním do spisu. Ze zjištěných údajů je patrné, že podatelé byli ke dni podání námitek vlastníky parcel v řešeném území, kromě podatelů označených v tomto návrhu P15, P21, P26 a P28, kteří nebyli vlastníky žádných pozemků v řešeném území.

Pořizovatel nicméně s ohledem na prevenci případného pochybení v podobě nerozhodnutí o námitce osoby, která se v mezidobí stane vlastníkem nemovitostí v obci, navrhl formální postup vyhodnocení těchto připomínek v režimu námitek.

Návrh rozhodnutí o námitkách:

~~Námitkám P05, P06, P08 – P36 se částečně vyhovuje, a to tak, že plocha pro bydlení B1 bude zmenšena tak, aby její západní hranice byla totožná se západní hranicí parcely ZE 5092 ve vlastnictví obce, plocha B2 se rozděluje na plochy B2 a B3, přičemž se nová plocha zmenšuje na rozsah uvedený v textové a zobrazený v grafické části výroku územního plánu, ve zbytku se námitky zamítají.~~

Námitce se částečně vyhovuje, a to tak, že plocha pro bydlení B1 bude zrušena a plocha B2 bude ponechána. Ve zbytku se námitka zamítá.

Odůvodnění:

Ačkoliv v námitkách není explicitně vyjádřen nesouhlas s navrhovaným řešením, z jejich obsahu lze usuzovat, že podatelé nesouhlasí s vymezením návrhových ploch pro bydlení B1 a B2.

Podatelé postrádají zdůvodnění navrhovaného rozsahu zastavitelných ploch pro bydlení.

Zdůvodnění navrhovaného vymezení zastavitelných ploch je uvedeno v textové části odůvodnění ÚP, zejména v kapitolách 9. - Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty a 10. - Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Vůli vymezit nové zastavitelné plochy pro bydlení vyjádřilo zastupitelstvo obce především v Zadání ÚP. Jejich lokalizace pak vzhledem k ochraně území požívajícího zvláštní ochranu přírody (NP, PO, EVL apod.) bylo možné pouze v plochách mimo tato území. V tomto případě při hranici ochranného pásma NP Podyjí a současně v návaznosti na stávající zastavěné území obce. Nové zastavitelné plochy byly vymezeny s přihlédnutím k potřebě zastavitelných ploch a reálnosti jejich zastavění ve výhledovém časovém horizontu a s přihlédnutím k tomu, že v platné územně plánovací dokumentaci (Územní plán obce, 2002) nejsou vymezeny žádné zastavitelné plochy bydlení. Jejich vymezení je situováno do ploch, kde se nachází pozemky ve vlastnictví obce. Potřeba jejich vymezení je prokázána odborným odhadem při zohlednění především předpokládaného demografického vývoje, průzkumu rozsahu nechtěného soužití či předpokládaného reálného zájmu o bydlení.

Obecně lze konstatovat, že ÚP vymezuje dostatečné množství zastavitelných ploch tehdy, když lze aktuální rozvojové záměry vhodně umístit (tj. aktuální požadavky na změny území uspokojit) v zastavitelných plochách.

Zda bylo vyhodnocení provedeno správně, se posuzuje zejména při společném jednání s dotčenými orgány.

Jedním z nejvýznamnějších stanovisek z hlediska ochrany nezastavěného území je stanovisko dotčeného orgánu zajišťujícího ochranu zemědělského půdního fondu. Toto stanovisko musí být pořizovatelem respektováno. V této souvislosti je třeba konstatovat, že toto stanovisko bylo příslušným dotčeným orgánem vydáno 12.10.2016 pod číslem jednací JMK 129568/2016 a bylo souhlasné k oběma variantám „Návrhu ÚP Podmolí“, avšak za výslovné podmínky, že plocha Z5 – B3 (varianty 2) bude převedena do územní rezervy. Souhlasné stanovisko k ploše Z2 – B2 je uplatněno za výslovné podmínky, že bude urbanisticky dořešena drobná zbytková plocha mezi jižním okrajem plochy Z2 – B2 a stávajícím hřbitovem. V rámci veřejného projednání pak bylo vydáno stanovisko tohoto dotčeného orgánu dne 20.7.2017 pod číslem jednací JMK 85156/2017 a bylo souhlasné k „Návrhu ÚP Podmolí“ se zapracovanými změnami řešení od společného jednání.

Podatelé zpochybňují koncepci zásobování obce pitnou vodou a odkanalizování v případě realizace nové zástavby.

Základní koncepce technické infrastruktury je stanovena v textové části ÚP v kapitole d.4. V řešeném území se podzemní zdroje pro zásobování obce pitnou vodou nevyskytují.

Zásobování obce pitnou vodou je z vodního zdroje mimo území obce z vodojemu Šumná, do kterého je voda dodávána ze Štítarské větve z vodní nádrže Vranov. Zásobování rozvojových ploch se předpokládá napojením na stávající vodovodní řady a jejich prodloužením. Akumulace potřebného množství pitné vody je zajištěna ve vodojemu Šumná. Obec je odkanalizována prostřednictvím splaškové kanalizace. Obec nemá vlastní čistírnu odpadních vod (ČOV). Splaškové vody jsou gravitačně svedeny do přečerpávací stanice, odtud tlakově čerpány a odváděny na ČOV Dobšice. Odkanalizování rozvojových ploch se předpokládá napojením na stávající řady splaškové kanalizace a jejich prodloužením.

ÚP se ve své podrobnosti zabývá základní koncepcí veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování. Při zpracování návrhu bylo prověřeno, že stávající základní koncepci zásobování obce pitnou vodou a likvidaci odpadních vod není třeba měnit. Současně bylo prověřeno, že není třeba vymezovat žádné nové samostatné plochy se způsobem využití pro tyto druhy technické infrastruktury. Stanovený způsob využití ploch v zastavěném území, v zastavitelných plochách i v nezastavěném území jejich realizaci neznemožňuje.

Za nejednoznačné považují podatelé stanovení způsobu využití ploch bydlení včetně stanovení základních podmínek prostorového uspořádání a podmínek ochrany krajinného rázu.

V návrhu ÚP je v kapitole f) *stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití* jednoznačně stanoveno, že hlavní funkcí ploch bydlení je bydlení v rodinných domech. Současně je stanoveno přípustné a podmíněně přípustné využití, které nesmí svým provozem, dopravou, hlukem, zápachem, vibracemi a znečišťováním ovzduší (emisemi) narušit pohodu bydlení, přičemž případný rozsah vlivu je třeba prověřit v rámci přípravy stavby v příslušných povolenacích řízeních.

Výšková hladina zástavby bydlení v zastavěném území a v zastavitelných plochách je řešena hned v několika kapitolách textové části návrhu, byť zde není explicitně uvedena max. výška jednotlivých staveb, konkrétně je v jednotlivých kapitolách uvedeno:

b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

- zásady celkové koncepce rozvoje obce

Forma výstavby bude přizpůsobena stávajícímu charakteru zástavby v obci s převládající zástavbou rodinných domů venkovského typu (přízemní domy se sedlovými, valbovými či polovalbovými střechami).

c) urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestaveb a systému sídelní zeleně

c.1. - zásady urbanistické koncepce

Územní plán respektuje stávající urbanistické řešení obce. Navrhuje zástavbu volných míst uvnitř obce, rekonstrukci a přestavbu stávajících nevyužívaných objektů. Obec Podmolí má z velké části dochovanou původní zástavbu, kterou tvoří převážně jednopodlažní domy – přízemní usedlosti půdorysných tvarů „L“, „U“ a jiných, bez zvýšeného suterénu a garáží v podzemním podlaží se sedlovými střechami, umístěné v původním návesním prostoru a podél procházejících místních obslužných komunikací (orientace k těmto komunikacím je jak štíty, tak i okapy). Usedlosti jsou sestaveny z jednotlivých objektů výrazně obdélníkového půdorysu, zastřešeného sedlovou, valbovou nebo polovalbovou střechou.

Tomuto charakteru bude odpovídat i nová zástavba, a to jak v zastavěném území, tak i v zastavitelné ploše. Nová zástavba, nebude překračovat stávající výškovou hladinu obce.

c.2. - zásady plošného a prostorového uspořádání území s ohledem na kompoziční zásady řešení sídel

zásady prostorového uspořádání území:

- urbanistické řešení zástavby ploch, měřítko, objemové, tvarové řešení a architektonický výraz jednotlivých staveb nesmí představovat negativní zásah do stávající zástavby a do krajiny v okolí obce
- nová zástavba nebude převyšovat stávající výškovou hladinu obce

Skutečnost, že v návrhu územního plánu není stanovena konkrétní maximální výška staveb od $\pm 0,000$ zabraňuje tomu, aby v území byly povoleny neúměrné stavby právě s poukazem na v územním plánu stanovenou maximální výšku stavby. Územní plán reguluje výšku výstavbu 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. Obec považuje výškovou regulaci výstavby za dostatečnou tak, jak je v jednotlivých kapitolách uvedena.

Dále podatelé vyslovují domněnku, že novou výstavbou dojde k zásadnímu ovlivnění podzemních vod a změně hydrogeologických poměrů stávajících studní.

Podatelé neupřesňují, k jakému „zásadnímu ovlivnění“ dle jejich mínění dojde. Teoreticky může dojít ke zvýšení či snížení stávající hladiny podzemní vody. Hladina podzemních vod není v území stálá, během roku kolísá v závislosti na atmosférických srážkách.

Obecně lze uvést, že za předpokladu zasakování srážkových vod na jednotlivých stavebních pozemcích v plochách B1, B2 a B3 nelze předpokládat, že by výstavbou mohlo dojít k ovlivnění podzemních vod či změně hydrogeologických poměrů stávajících studní. ÚP se ve své podrobnosti hydrogeologickými poměry v území zabývá pouze obecně, zejména při zpracování plánu ÚSES. Územní plán sám o sobě nové studny nepovoluje. Společně s ostatními přírodními podmínkami v území, terénního průzkumu a vyhodnocení ekologické stability je pak proveden návrh základní kostry ekologické stability v území. Pro zpracování Plánu ÚSES v řešeném území bylo současně využito dokumentu: Obnova ekologické stability zemědělské krajiny na vybraném území kolem NP Podyjí, HYDROEKO, listopad 2008. K zabezpečení dalších důležitých funkcí v krajině (např. funkce protierozní, vodohospodářské, estetické apod.) je tato síť doplněna o interakční prvky. Mezi významné interakční prvky zde patří travnaté sady, břehové porosty a křovinatá společenstva na mezích. Navržená síť interakčních prvků je součástí návrhu plánu ÚSES.

Podatelé se domnívají, že výstavba v lokalitě B1 nezvratně ovlivní klidné a řádné užívání rodinných domů jižně od této lokality

Předložený návrh územního plánu vychází z předpokladů, že plocha B1 nebude mít negativní vliv na kvalitu prostředí v jiných částech obce. Stran případného ovlivnění klidného a řádného užívání rodinných domů jižně od této lokality lze uvést toliko, že v návrhové ploše B1 se předpokládá využití území pro účely bydlení. Externalita vyvolané využitím území pro bydlení v rodinných domech jsou pro předmětné území zcela obvyklé, neboť nikterak nevybočují z charakteru stávajícího převážného užití zastavěného území obce. S ohledem na shora uvedené nelze v měřítku územního plánu považovat případné vlivy nové zástavby na okolí za nepřiměřené místním poměrům, natož ve chvíli, kdy došlo k významné redukci plochy B1.

Podatelé se domnívají, že se výstavbou zásadně změní charakter klidné historické obce Podmolí

Problematika zachování a podpory dochovaného charakteru obce jak v zastavěném území, tak i v zastavitelných plochách je řešena hned v několika kapitolách textové části územního plánu, konkrétně je v jednotlivých kapitolách uvedeno:

b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

- zásady celkové koncepce rozvoje obce

Forma výstavby bude přizpůsobena stávajícímu charakteru zástavby v obci s převládající zástavbou rodinných domů venkovského typu (přízemní domy se sedlovými, valbovými či polovalbovými střechami).

c) urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestaveb a systému sídelní zeleně

c.1. - zásady urbanistické koncepce

Územní plán respektuje stávající urbanistické řešení obce. Navrhuje zástavbu volných míst uvnitř obce, rekonstrukci a přestavbu stávajících nevyužívaných objektů. Obec Podmolí má z velké části dochovanou původní zástavbu, kterou tvoří převážně jednopodlažní domy – přízemní usedlosti půdorysných tvarů „L“, „U“ a jiných, bez zvýšeného suterénu a garáží v podzemním podlaží se sedlovými střechami, umístěné v původním návesním prostoru a podél procházejících místních obslužných komunikací (orientace k těmto komunikacím je jak štíty, tak i okapy).

Usedlosti jsou sestaveny z jednotlivých objektů výrazně obdélníkového půdorysu, zastřešeného sedlovou, valbovou nebo polovalbovou střechou.

Tomuto charakteru bude odpovídat i nová zástavba, a to jak v zastavěném území, tak i v zastavitelné ploše. Nová zástavba, nebude překračovat stávající výškovou hladinu obce.

c.2. - zásady plošného a prostorového uspořádání území s ohledem na kompoziční zásady řešení sídel
zásady prostorového uspořádání území:

- urbanistické řešení zástavby ploch, měřítko, objemové, tvarové řešení a architektonický výraz jednotlivých staveb nesmí představovat negativní zásah do stávající zástavby a do krajiny v okolí obce

- nová zástavba nebude převyšovat stávající výškovou hladinu obce

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití

B, B1, B2 Plochy bydlení

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky

ochrany krajinného rázu

- nově umísťované objekty do stávající zástavby musí být svou výškou a hmotou přizpůsobeny stávající historické zástavbě

- ve stávající historické zástavbě zachovat tradiční výšku staveb, maximální výška: jedno nadzemní podlaží + střecha (využitelná jako podkroví), podlažnost stávajících staveb bude respektována

- 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.

Minimální výměra stavebního pozemku v zastavitelných plochách pro bydlení bude 1000 m²,

výjimečně v odůvodněných případech může být stavební pozemek menší než 1 000 m².

Plochy předzahrádek budou řešeny výhradně jako nezastavitelné plochy zeleně (vysvětlení pojmu předzahrádka – viz výše)

Z výše uvedeného vyplývá, že územně plánovací dokumentace se problematikou zachování a podpory dochovaného charakteru obce zabývá a že navrhovaná opatření jsou zpracována v podrobnosti odpovídající podrobnosti zpracování územního plánu. Nelze očekávat, že územní plán bude řešit návrhy opatření, které náležejí jednotlivým odvětvovým podrobnějším dokumentacím, řešících konkrétní problematiku v konkrétní ploše. To by bylo v rozporu zejména s ustanovením § 43 odst. 3 stavebního zákona, dle kterého nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím.

Podatelé se domnívají, že pokud se zrealizuje výstavba v navržených lokalitách pro bydlení, zvýší se výrazně kapacita dopravy a zároveň bude zásadně a dlouhodobě ovlivněna kvalita života bydlení v naší klidné obci.

S ohledem na obecnost uvedené námitky lze obecně uvést, že stávající silniční síť v obci není stávajícím provozem zatížena neúměrně. Rozvojové plochy bydlení přiléhají silnicím bez omezení provozu. Dodatečné zatížení těchto silnic obrátkou dalších několika málo desítek osobních automobilů denně na nich nezpůsobí nepřiměřenou zátěž. Zejména za situace, kdy je obec vyhledávanou turistickou lokalitou a turisté k dopravě do obce užívají zejména osobních automobilů, nepůsobí tato námitka podatelů opodstatněně.

Rovněž tak nelze mít za to, že by realizace bydlení v rodinných domech v lokalitách B1, B2 a B3 zásadně a dlouhodobě negativně ovlivnila kvalitu života a bydlení v obci. Podatelé ostatně svoje obavy nepodporují žádnými relevantními tvrzeními natož podklady.

Namítající lze také odkázat na skutečnost, že dokumentace ÚP byla ve svém návrhu posouzena z hlediska vlivů na životní prostředí. Zpracovatelem tohoto posouzení byla společnost LÖW & spol., s.r.o., Studie, plány a projekty pro krajinu a vesnici, Vranovská 102, 614 00 Brno (červenec – srpen 2016). K posuzované koncepci ÚP Podmolí bylo vydáno stanovisko příslušného dotčeného orgánu dne 20.4.2017 pod číslem jednací JMK 58352/2017. Stanovisko podle § 10g a 10i zákona č. 100/2001 Sb., o Územní pln Podmolí – Odůvodnění – Příloha B/návrh rozhodnutí o námitkách

posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen zákon) vydané Krajským úřadem Jihomoravského kraje, odborem životního prostředí (dále jen krajský úřad) jako věcně a místně příslušným správním úřadem podle ustanovení § 22 písm. e) zákona bylo souhlasné k Návrhu územního plánu Podmolí pro variantu 1 i variantu 2 a stanovilo požadavky k zajištění minimalizace možných dopadů realizace územního plánu obce Podmolí na životní prostředí a veřejné zdraví. V odůvodnění stanoviska je k plochám bydlení uvedeno: „Z procesu vyhodnocení vlivů předložené územně plánovací dokumentace na jednotlivé složky životního prostředí vyplývá, že jsou navrhovány plochy, u kterých je možné očekávat významně negativní vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví. Významně negativní vliv byl identifikován u ploch záborů ZPF (plocha B1 a B3) u plochy B2 byl identifikován významně negativní vliv na odtokové poměry a v případě ploch H1 a B1 byl identifikován i významně negativní vliv na krajinný ráz.

Záborům půdy se nelze při rozvoji obce vyhnout, zároveň však byla navržena zmírňující opatření, která podstatně sníží dopad realizace navržených ploch na zemědělský půdní fond. U ploch B1, B2 a B3 je v návrhu územního plánu navržena podmínka zpracování územní studie. Plocha H1 bude z návrhu územního plánu zcela vypuštěna. Snížení vlivu na odtokové poměry v případě plochy B2 lze zabránit opatřeními vyplývajícími ze zákona, zároveň bude plocha B2 dle požadavku tohoto stanoviska redukována, čímž se také zvýší zásak vody a s mírou vysoké pravděpodobnosti již tato plocha nebude mít významně negativní vliv, ale pouze negativní vliv na odtokové poměry.“ Současně upozorňuje na to, že: „Případný vliv jednotlivých dílčích záměrů bude potřeba vyhodnotit v následných správních řízeních ve fázi přípravy záměru (pozn.: v režimu posouzení vlivů záměru na životní prostředí podle zákona).“

V rámci veřejného projednání vydal příslušný dotčený orgán stanovisko dne 20.7.2017 pod číslem jednací JMK 85156/2017. 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 je ve stanovisku uvedeno: „OŽP jako dotčený úřad příslušný dle ust. § 22 písm. e) zákona o posuzování vlivů vydal k vyhodnocení vlivu koncepce na životní prostředí „Návrh ÚP Podmolí“ stanovisko č. j. JMK 58352/2017 ze dne 20.04.2017 (dále jen „stanovisko SEA“). OŽP 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“ – zpracoval doc. Ing. arch. Jiří Löw, květen 2017 a „Hodnocení vlivu koncepce na evropsky významné lokality a ptáčí oblasti soustavy NATURA 2000 po společném jednání“ – zpracoval Mgr. Tomáš Dohnal, květen 2017) 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 výše uvedeného vyplývá, že dokumentace se předmětnou problematikou vlivu na životní prostředí a veřejné zdraví, jakož i posouzením kumulativních a synergických vlivů zabývá a že navrhovaná opatření jsou zpracována v podrobnosti odpovídající podrobnosti zpracování územního plánu. Nelze očekávat, že územně plánovací dokumentace, přesněji územní plán bude řešit návrhy opatření, které náležejí jednotlivým odvětvovým podrobnějším dokumentacím, řešících konkrétní problematiku v konkrétní ploše. To by bylo v rozporu zejména s ustanovením § 43 odst. 3 stavebního zákona, dle kterého nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím.

Konečně podatelé uvádějí, že se domnívají, že vydáním územního plánu dojde ke snížení tržní ceny mých nemovitostí.

Předně je potřeba uvést, že územní plán zde není od toho, aby zachovával či vytvářel tržní cenu nemovitostí v dotčeném území. Tržní cena nemovitostí, její aktivní zvyšování či snižování nepatří mezi cíle a úkoly územního plánování. Skutečnost, že cena nemovitostí na neregulovaném trhu je průnikem nabídky a poptávky není tímto zpochybněna. Na druhou stranu, cena nemovitosti záleží na mnoha jiných faktorech, než jen na podobě územního plánu obce. Dovožovat kauzalitu mezi konkrétní cenou nemovitostí namítajících a podobou územního plánu bez dalšího nelze, žádný z navrhovatelů přitom neposkytl konkrétní podklady k takovému posouzení.

Vymezení plochy B1 bylo předmětem řešení rozporu podle §4 odst. 8 stavebního zákona ve spojení s §136 odst. 6 a §133 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění platných předpisů. Výsledkem řešení je dohoda ze dne 20.04.2021, kterou uzavřelo Ministerstvo pro místní rozvoj s Ministerstvem životního prostředí s tím závěrem, že ohledem na to, že obec v současnosti již nepožaduje vymezení této zastavitelné plochy, dospěla ministerstva k dohodě, že tato plocha nebude vymezena jako zastavitelná plocha [bude se jednat o plochu nezastavěného území podle § 2 odst. 1 písm. f) stavebního zákona]. Na základě dohody byla předmětná plocha z návrhu pro další projednání vyřazena.

Na základě požadavku obce byla v návrhu dokumentace pro 2.opakované veřejné projednání v návaznosti na vypuštění plochy B1 vymezena plocha B2 u hřbitova v původně navrhovaném rozsahu. Pro tuto plochu bylo současně zahájeno pořizování Regulačního plánu.

Takto navržené řešení bylo předmětem 2.opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP Podmolí v období od 15.9.2023 do 23.10.2023 s tím, že výklad územně plánovací dokumentace se uskutečnil 16.10.2023 v sále kulturního domu v Podmolí.

Ve stanovené lhůtě nebyla vlastníkem/namílatelem žádná námitka ani připomínka uplatněna.

Vzhledem ke shora uvedenému se navrhuje rozhodnout o výše uvedených námitkách uvedených podatelů tak, jak je výše uvedeno.

Označení námitky **P37**

Jméno a příjmení fyzické osoby
nebo název právnické osoby:

Ing. Jaroslav Ponikelský

Ing. Dita Němcová

Adresa / Sídlo:

Podmolí 108, 669 02 Znojmo

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 26.7.2017 a zaevidována pod číslem jednacím MUZN 58191/2017.

Obsah námitky:

Jako vlastníci nemovitostí v k.ú. Podmolí p.č. st.181, st.182 a 38/14 podáváme námitku proti návrhu územního plánu Podmolí. Předmětem námitky je nesouhlas s rozsahem nově navržených ploch k bydlení.

Odůvodnění námitky:

V odůvodnění je uvedeno, že návrhové plochy pro bydlení jsou navrženy v přímém rozporu s deklarovaným hlavním cílem řešení územního plánu – zachování hodnotné urbanistické struktury obce a zcela popírá zásadní proklamaci – tak aby byl zabezpečen trvalý soulad všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek – půdy, vody a ovzduší. Dále je uvedeno, že podle názoru podatelů je prognóza bytové výstavby účelově formální a výsledná potřeba domů s nemístnou rezervou 20 % je hrubě naddimenzovaná a neopodstatněná. V této souvislosti je považováno užití termínu veřejný zájem za nekorektní a účelově nadužit, a to i ve vztahu k odůvodnění navrhovaných záborů ZPF. Podatelé vyjadřují obavu z negativního ovlivnění vodní bilance povrchových a podzemních vod, zvýšenou dopravní zátěží, zvýšení nároků na kanalizaci a dodávky pitné vody vyvolané novou zástavbou. V tomto důsledku pak narušení doposud klidného prostoru k žití a postrádají odůvodnění těchto aspektů v odůvodnění ÚP. Vyjadřují obavu, že pokud by došlo k realizaci staveb pro bydlení v intenzitě, kterou navrhuje ÚP, dojde k významnému snížení hodnoty jejich nemovitostí a k újmám především ve vazbě na změnu doposud poklidného prostředí k žití.

Úplné znění podání je uloženo ve spise pořizovatele, jeho kopie je přiložena k tomuto návrhu rozhodnutí.

Posouzení pořizovatelem:

Pořizovatel nejprve prověřil, zda jde o podání ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), a to z formálního a věcného hlediska.

Předmětné podání bylo vyhodnoceno jako námitka splňující podmínky stanovené v § 52 odst. 2 stavebního zákona, podle kterého mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. V souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být námitky podle odst. 2 uplatněny nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, musejí být odůvodněné a současně musí obsahovat údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčené námitkou.

Lhůta pro uplatnění námitek byla stanovena do 26.7.2017. Podání bylo doručeno dne 25.7.2017. Námitka obsahuje odůvodnění. Podání sice obsahuje údaje podle katastru nemovitostí ale ne formou dokladující dotčená práva. Vlastnictví výše uvedených parcel si ověřil pořizovatel prostřednictvím serveru <http://cuzk.cz>, služby nahlížení do katastru, dne 7.9.2017 a aktuální informace přiložil k předmětné námitce do spisu. Ze zjištěných údajů je patrné, že uvedené pozemky jsou ve vlastnictví Ing. Dity Němcové, spolupodatelky námitek.

Návrh rozhodnutí o námitce:

~~Námitce se vyhovuje částečně a to tak, že plocha pro bydlení B1 bude zmenšena tak, aby její západní hranice byla totožná se západní hranicí parcely ZE 5092 ve vlastnictví obce, plocha B2 se zmenšuje a rozděluje na plochy B2 a B3.~~

Námitce se částečně vyhovuje, a to tak, že plocha pro bydlení B1 bude zrušena a plocha B2 bude ponechána. Ve zbytku se námitka zamítá.

Odůvodnění:

Podatelé vyjadřují k předloženému návrhu územního plánu svůj kritický postoj a tvrdí, že návrhem budou dotčeni na svém klidném prostoru k životu a rekreaci. Dále podatelé tvrdí, že podoba návrhu územního plánu má v případě jeho vydání negativně ovlivnit jejich majetkové poměry snížením hodnoty jejich nemovitostí.

K podatelům uváděnému tvrzení, že návrhové plochy pro bydlení jsou navrženy v přímém rozporu s deklarovaným hlavním cílem řešení územního plánu – zachování hodnotné urbanistické struktury obce, lze uvést, že návrh územního plánu sleduje více než uvedený cíl a i tento cíl je navrženou urbanistickou koncepcí naplňován. Sledované hlavní cíle jsou uvedeny v kapitole 9.1. textové části odůvodnění ÚP. Dalšími cíli jsou vymezení ploch občanského vybavení, vymezení ploch pro bydlení, vymezení ploch rekreace, vymezení ploch pro výrobu, stanovení koncepce řešení dopravy, stanovení koncepce řešení technické infrastruktury, zachování a ochrana přírodních hodnot území, návrh územního systému ekologické stability, stanovení zásad pro výstavbu. K zachování hodnotné urbanistické struktury obce dochází zejména vytvářením nabídky pro naplňování potřeb bydlení zahušťováním stávající zástavby, případně výstavbou v přímé návaznosti na stávající zastavěné území a limitací ostatních funkcí, které by mohly mít negativní vliv na kvalitu prostředí. K zachování stávajících hodnot v území působí rovněž jednotlivé požadavky na hlavní způsob využití ploch s rozdílným způsobem využití a omezení budoucího rozhodování v území povinností zohlednit soulad navrhované stavby s charakterem stávající zástavby. Udávají-li podatelé, že mají obavu z narušení kvality místního prostředí vymezeným rozsahem zastavitelných ploch bydlení, obec se rozhodla i s přihlédnutím k jejich námitce omezit rozsah těchto ploch.

Na podkladě rozhodnutí obce projektant zmenšil rozsah vymezené plochy pro bydlení B1 tak, aby její západní hranice byla totožná se západní hranicí parcely ZE 5092 ve vlastnictví obce, a zmenšil také plochu B2, kterou současně rozdělil na plochy pro bydlení B2 a B3. S ohledem na právě uvedené dojde k výrazně menšímu záboru zemědělského půdního fondu. Přehledná tabulka záboru ZPF s návrhem územního plánu pro opakované veřejné projednání tvoří součást odůvodnění opatření obecné povahy, pod číslem 14.9. Popsanou úpravou návrhu dochází k záboru toliko 0,2616 ha orné půdy I. třídy ochrany. Uvedený rozsah záboru nejkvalitnější zemědělské půdy lze označit za přiměřený rozvojovým potřebám obce a možnosti jejich uspokojení na jiné půdě. Z tohoto pohledu jej lze vnímat jako zábor ve veřejném zájmu. V neposlední řadě je nezbytné doplnit, že k navrhovanému rozsahu záboru zemědělského půdního fondu bylo vydáno souhlasné stanovisko dotčeného orgánu hájícího veřejné zájmy ochrany zemědělského půdního fondu, což je současně jedním ze základních předpokladů pro vydání územního plánu.

Dále podatelé uvádějí, že návrh územního plánu bude mít negativní vliv na kvalitu místní půdy, vody a ovzduší. S uvedenou proklamací podatelů obec nesouhlasí. Případná zástavba návrhových ploch nemůže negativně ovlivnit vodní bilanci. Součástí řízení o umístění stavby je vždy i návrh hospodaření se srážkovou vodou a návrh technických sítí. Zvýšení dopravní zátěže v obci v důsledku bydlení dalších několika málo osob by bylo zcela marginální a pro stávající uživatele nepředstavuje nepoměrné snížení jejich komfortu. Obdobně zvýšením nároků obce jako celku na kanalizaci a dodávky pitné vody nedojde k omezení stávajících uživatelů těchto technických sítí. Rozsah vymezených zastavitelných ploch rozhodně nelze vnímat jako revoluční.

Konečně podatelé uvádějí, že se domnívají, že vydáním územního plánu dojde ke snížení tržní ceny jejich nemovitostí. Předně je potřeba uvést, že územní plán zde není od toho, aby zachovával či vytvářel tržní cenu nemovitostí v dotčeném území. Tržní cena nemovitostí, její aktivní zvyšování či snižování nepatří mezi cíle a úkoly územního plánování. Skutečnost, že cena nemovitostí na neregulovaném trhu je průnikem nabídky a poptávky není důvodné zpochybňovat. Cena nemovitosti záleží na mnoha jiných faktorech než jen na podobě územního plánu obce. Dovožovat kauzalitu mezi konkrétní cenou nemovitostí namítajících a podobou územního plánu bez dalšího nelze, navrhovatelé přitom neposkytli konkrétní podklady k takovému posouzení.

Vymezení plochy B1 bylo předmětem řešení rozporu podle §4 odst. 8 stavebního zákona ve spojení s §136 odst. 6 a §133 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění platných předpisů. Výsledkem řešení je dohoda ze dne 20.04.2021, kterou uzavřelo Ministerstvo pro místní rozvoj s Ministerstvem životního prostředí s tím závěrem, že ohledem na to, že obec v současnosti již nepožaduje vymezení této zastavitelné plochy, dospěla ministerstva k dohodě, že tato plocha nebude vymezena jako zastavitelná plocha [bude se jednat o plochu nezastavěného území podle § 2 odst. 1 písm. f) stavebního zákona]. Na základě dohody byla předmětná plocha z návrhu pro další projednání vyřazena.

Na základě požadavku obce byla v návrhu dokumentace pro 2.opakované veřejné projednání v návaznosti na vypuštění plochy B1 vymezena plocha B2 u hřbitova v původně navrhovaném rozsahu. Pro tuto plochu bylo současně zahájeno pořizování Regulačního plánu.

Takto navržené řešení bylo předmětem 2.opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP Podmolí v období od 15.9.2023 do 23.10.2023 s tím, že výklad územně plánovací dokumentace se uskutečnil 16.10.2023 v sále kulturního domu v Podmolí.

Ve stanovené lhůtě nebyla vlastníkem/namílatelem žádná námitka ani připomínka uplatněna.

Vzhledem ke shora uvedenému se navrhuje rozhodnout o námitce pana Ing. Jaroslava Ponikelského a paní Ing. Dity Němcové tak, jak je výše uvedeno.

Označení námítky **P38**

Jméno a příjmení fyzické osoby

nebo název právnické osoby:

Jiří Sysel

Adresa / Sídlo:

Stamicova 341/4, 623 00 Brno

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 26.7.2017 a zaevidována pod číslem jednacím MUZN 58391/2017.

Obsah námítky:

Jako vlastník nemovitostí v k.ú. Podmolí podatel namítá proti navrženým lokalitám pro bydlení B1 a B2 a dále proti návrhu odstavné plochy D3 pro návštěvníky NP.

Úplné znění podání je uloženo ve spise pořizovatele, jeho kopie je přiložena k tomuto návrhu rozhodnutí.

Posouzení pořizovatelem:

Pořizovatel nejprve prověřil, zda jde o podání ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), a to z formálního a věcného hlediska.

Předmětné podání bylo vyhodnoceno jako námitka splňující podmínky stanovené v § 52 odst. 2 stavebního zákona, podle kterého mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. V souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být námitky podle odst. 2 uplatněny nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, musejí být odůvodněné a současně musí obsahovat údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčené námitkou.

Lhůta pro uplatnění námitek byla stanovena do 26.7.2017. Námitka byla doručena včas. Podání neobsahuje údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva. Vlastnictví namítajícího však pořizovatel ověřoval při vypořádání jeho námítky uplatněné ve veřejném projednání a nyní konstatuje, že se na jeho vlastnických vztazích v řešeném území nic nezměnilo, což si pořizovatel ověřil prostřednictvím serveru <http://cuzk.cz>, služby nahlížení do katastru, dne 24.1.2019 a aktuální informace o vlastnictví přiložil k předmětné námitce do spisu.

Návrh rozhodnutí o námitce:

~~Námitce se vyhovuje částečně a to tak, že plocha pro bydlení B1 bude zmenšena tak, aby její západní hranice byla totožná se západní hranicí parcely ZE 5092 ve vlastnictví obce a severní hranice s linií stávajícího sousedícího zastavěného území, plocha B2 se zmenšuje a rozděluje na plochy B2 a B3. Návrhová plocha D3 se vypouští a na jejím místě se vymezuje plocha smíšeného nezastavěného území.~~

Námitce se částečně vyhovuje, a to tak, že plocha pro bydlení B1 bude zrušena a plocha B2 bude ponechána. Ve zbytku se námitka zamítá.

Odůvodnění:

Podatel namítá proti velikosti návrhové plochy pro bydlení B1 a proti nedostatečné regulaci zástavby v plochách B1 a B2. Předně je potřeba uvést, že i s přihlédnutím k námitce podatele se obec rozhodla požadovat zmenšení návrhových ploch B1 a B2. Projektant pro opakované veřejné projednání zmenšil rozsah plochy B1 tak, aby její západní hranice byla totožná se západní hranicí parcely ZE 5092 ve vlastnictví obce a severní hranice s linií stávajícího sousedícího zastavěného území.

S ohledem na právě uvedené dojde k výrazně menšímu záboru zemědělského půdního fondu. Přehledná tabulka záboru ZPF návrhem územního plánu pro opakované veřejné projednání tvoří součást odůvodnění opatření obecné povahy, pod číslem 14.9. Popsanou úpravou návrhu dochází k záboru toliko 0,2616 ha orné půdy I. třídy ochrany. Uvedený rozsah záboru nejkvalitnější zemědělské půdy lze označit za přiměřený rozvojevým potřebám obce a možnosti jejich uspokojení na jiné půdě. Z tohoto pohledu jej lze vnímat jako zábor ve veřejném zájmu. V neposlední řadě je nezbytné doplnit, že k navrhovanému rozsahu záboru zemědělského půdního fondu pro veřejné projednání bylo vydáno souhlasné stanovisko dotčeného orgánu hájícího veřejné zájmy ochrany zemědělského půdního fondu, s ohledem na ustanovení § 4 odst. 4 stavebního zákona nelze při výrazné redukci zastavitelného území očekávat jiné závazné stanovisko, což je současně jedním ze základních předpokladů pro vydání územního plánu.

Současně je v regulativech pro plochu B1 požadováno umístění hlavních objektů, tedy rodinných domů, na jižní hranici plochy, podél hlavní komunikace. Skutečnost, že v návrhu územního plánu v plochách B1 a B2 není stanovena konkrétní maximální výška staveb od $\pm 0,000$ zabraňuje tomu, aby v území byly povoleny neúměrné stavby právě s poukazem na v územním plánu stanovenou maximální výšku stavby. Územní plán reguluje výšku výstavby 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. Obec považuje výškovou regulaci výstavby za dostatečnou. Uvedenou redukcí plochy B1 a s ohledem na ostatní regulační požadavky má obec za to, že v navazujících řízeních bude dostatečně ochráněn stávající charakter obce.

K zachování hodnotné urbanistické struktury obce dochází zejména vytvářením nabídky pro naplňování potřeb bydlení zahušťováním stávající zástavby, případně výstavbou v přímé návaznosti na stávající zastavěné území a limitací ostatních funkcí, které by mohly mít negativní vliv na kvalitu prostředí. K zachování stávajících hodnot v území působí rovněž jednotlivé požadavky na hlavní způsob využití ploch s rozdílným způsobem využití a omezení budoucího rozhodování v území povinností zohlednit soulad navrhovaných staveb s charakterem stávající zástavby.

Dále podatel uvádí, že návrh územního plánu bude mít negativní vliv na kvalitu místní půdy, vody a ovzduší. S uvedenou proklamací podatelů obec nesouhlasí. Případná zástavba návrhových ploch nemůže negativně ovlivnit vodní bilanci. Součástí řízení o umístění stavby je vždy i návrh hospodaření se srážkovou vodou a návrh technických sítí. Zvýšení dopravní zátěže v obci v důsledku bydlení dalších několika málo osob by bylo zcela marginální a pro stávající uživatele nepředstavuje nepoměrné snížení jejich komfortu. Obdobně zvýšením nároků obce jako celku na kanalizaci a dodávky pitné vody nedojde k omezení stávajících uživatelů těchto technických sítí. Obec na základě shora uvedené redukce návrhových ploch a obsažené regulace nebude nadále požadovat územní studie pro plochy B1 a B2, neboť umístění nových lokalit pro výstavbu považuje za vhodné. Pokud podatel v námitce zmiňuje své očekávání poklesu tržní ceny nemovitostí, je potřeba uvést, že územní plán zde není od toho, aby zachovával či vytvářel tržní cenu nemovitostí v dotčeném území. Cena nemovitostí záleží na mnoha jiných faktorech než jen na podobě územního plánu obce. Dovožovat kauzalitu mezi konkrétní cenou nemovitostí podatele a podobou územního plánu bez dalšího nelze, podatel přitom ani neposkytl konkrétní podklady k takovému posouzení.

Zasažení jednotlivých lokalit pro bydlení ochranným pásmem elektrického vedení není z hlediska územního plánu nikterak rozhodné, neboť územní plán nepředpokládá zastavění více než 30 % ploch. Veškerá ochranná pásma musí být respektována až při umísťování staveb.

Konečně u odstavce plochy D3, kterou vymezil návrh územního plánu pro veřejné projednání, obec zjistila nerealizovatelnost záměru z důvodu nemožnosti vyhovujícího a bezpečného napojení na silniční infrastrukturu pro polohu „v křižovatce“. Plocha byla proto v návrhu pro opakované veřejné projednání zcela nahrazena plochou smíšeného nezastavěného území.

Vymezení plochy B1 bylo předmětem řešení rozporu podle §4 odst. 8 stavebního zákona ve spojení s §136 odst. 6 a §133 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění platných předpisů. Výsledkem řešení je dohoda ze dne 20.04.2021, kterou uzavřelo Ministerstvo pro místní rozvoj s Ministerstvem životního prostředí s tím závěrem, že ohledem na to, že obec v současnosti již nepožaduje vymezení této zastavitelné plochy, dospěla ministerstva k dohodě, že tato plocha nebude vymezena jako zastavitelná plocha [bude se jednat o plochu nezastavěného území podle § 2 odst. 1 písm. f) stavebního zákona]. Na základě dohody byla předmětná plocha z návrhu pro další projednání vyřazena.

Na základě požadavku obce byla v návrhu dokumentace pro 2.opakované veřejné projednání v návaznosti na vypuštění plochy B1 vymezena plocha B2 u hřbitova v původně navrhovaném rozsahu. Pro tuto plochu bylo současně zahájeno pořizování Regulačního plánu.

Takto navržené řešení bylo předmětem 2.opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP Podmolí v období od 15.9.2023 do 23.10.2023 s tím, že výklad územně plánovací dokumentace se uskutečnil 16.10.2023 v sále kulturního domu v Podmolí.

Ve stanovené lhůtě nebyla vlastníkem/namitatelem žádná námitka ani připomínka uplatněna.

Vzhledem ke shora uvedenému se navrhuje rozhodnout o námitce pana Jiřího Sysla tak, jak je výše uvedeno.

Označení námítky **P39 a P40**

Jméno a příjmení fyzické osoby

nebo název právnické osoby:

Miroslav Tesař

Adresa / Sídlo:

Smetanova 12, 669 02 Znojmo

a

Jméno a příjmení fyzické osoby

nebo název právnické osoby:

Jana Tesařová

Adresa / Sídlo:

Podmolí 53, 669 02 Znojmo

Námítky byly doručeny na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 26.7.2017 a zaevidovány pod čísly jednacími MUZN 58392/2017 a MUZN 58393/2017.

Obsah námítky:

Obsah obou námítek je totožný.

Podání obsahuje v jednotlivých bodech celkem 12 námítek a připomínek, kterými je de facto odůvodněn nesouhlas s vymezením zastavitelné plochy B1. V závěru podání se uvádí: „.....neschvalujeme realizace plochy k bydlení B1 a žádáme tímto o vyjmutí celé plochy z návrhu územního plánu....“

Odůvodnění námítky:

Vlivy na statiku (stabilitu svahu), vlivy na vodní režim, vliv větrných a vodních erozí, vliv výškových staveb na ráz krajiny v ochranném pásmu, vliv ploch k bydlení na uspořádání v krajině, demografický vývoj v obci, vliv na velikost obce, vliv na životní prostředí, vliv na ochranu přírody a krajiny a kulturních památek, vliv na cenu nemovitostí, zvýšení hlukové zátěže a prašnosti z dopravy, ohrožení dodávek pitné vody a odkanalizování.

Úplná znění podání jsou uložena ve spise pořizovatele, jejich kopie je přiložena k tomuto návrhu rozhodnutí.

Posouzení pořizovatelem:

Výše uvedená podání byla pořizovatelem posouzena jako námitka se shodným obsahem. Pořizovatel rozhodl o jejich projednání společně za přiměřeného užití § 140 správního řádu. Proto je jejich vyhodnocení vypracováno společně pro obě podání.

Pořizovatel nejprve prověřil, zda jde o podání ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), a to z formálního a věcného hlediska.

Předmětná podání byla vyhodnocena jako námítky splňující podmínky stanovené v § 52 odst. 2 stavebního zákona, podle kterého mohou námítky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. V souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být námítky podle odst. 2 uplatněny nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, musejí být odůvodněné a současně musí obsahovat údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčené námitkou. Podání obsahují údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva.

Lhůta pro uplatnění námitek byla stanovena do 26.7.2017. Podání bylo doručeno včas. Námitka obsahuje odůvodnění. Podání sice obsahuje údaje podle katastru nemovitostí ale ne formou dokladující dotčená práva. Vlastnictví výše uvedených parcel si ověřil pořizovatel prostřednictvím serveru <http://cuzk.cz>, služby nahlížení do katastru a aktuální informace přiložil k předmětné námitce do spisu.

Návrh rozhodnutí o námitce:

~~Námitce se vyhovuje částečně a to tak, že plocha pro bydlení B1 bude zmenšena tak, aby její západní hranice byla totožná se západní hranicí parcely ZE 5092 ve vlastnictví obce a severní hranice s linií stávajícího sousedícího zastavěného území, plocha B2 se zmenšuje a rozděluje na plochy B2 a B3. Ve zbytku se námítky zamítají.~~

Námitce se částečně vyhovuje, a to tak, že plocha pro bydlení B1 bude zrušena a plocha B2 bude ponechána. Ve zbytku se námitka zamítá.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí:

U části předložených námitek nebylo zřejmé, jakým způsobem se namítané skutečnosti dotýkají veřejných subjektivních práv podatelů, přesto je odůvodnění tohoto rozhodnutí provedeno s maximální snahou o objasnění problematiky. Námítky ze svého obsahu směřují proti zpracovatelem navržené urbanistické koncepci a také proti některým procesním krokům pořizovatele. Na základě těchto i dalších námitek a rozhodnutí obce upravil zpracovatel návrh územního plánu tak, že významně zredukoval plochy B1 a B2, proti kterým námítky primárně směřují. Vzhledem k tomu, že pořizovatel obdržel souhlasná závazná stanoviska k rozsahu ploch B1 a B2 jak byly vymezeny v návrhu pro veřejné projednání, nelze s ohledem na ustanovení § 4 odst. 4 stavebního zákona očekávat při umenšení těchto ploch a tedy ubrání potenciálního zásahu do jiných veřejných zájmů negativní stanoviska dotčených orgánů.

Územní plán je základní koncepcí rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot. Jeho součástí proto nejsou detaily, které patří do regulačního plánu, územního rozhodnutí či územního souhlasu. Projednávaný návrh územního plánu je zpracován v podrobnosti odpovídající podrobnosti zpracovávání územního plánu. Nelze očekávat, že územně plánovací dokumentace, přesněji územní plán bude řešit návrhy opatření, které náležejí jednotlivým odvětvovým podrobnějším dokumentacím, řešících konkrétní problematiku v konkrétní ploše.

To by bylo v rozporu zejména s ustanovením §43 odst. 3 stavebního zákona, dle kterého nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím.

Ad námitka č. 1/

Návrhová plocha B1 byla i na základě námítky podatelů významně redukována. Z tohoto pohledu dochází k dalšímu zmenšení očekávatelného vlivu na vodní poměry i ostatní složky životního prostředí a kvalitu prostředí v obci. Ke konkrétní námitce podatelů, že umístěním nové výstavby v ploše B1 dojde ke snížení vydatnosti jejich studny uvádíme, že územně plánovací dokumentace není natolik podrobná, aby se mohla zabývat ohrožením vydatnosti jednotlivých studní. K uvedenému slouží vodoprávní řízení, které budou muset podstoupit případní žadatelé o povolení realizace nových studní v ploše B1. Součástí těchto řízení zpravidla jsou hydrogeologická posouzení a mohou být hydrodynamické zkoušky jejich vzájemného vztahu ke studně podatelů. Na povolení nových studní v lokalitě B1 neexistuje právní nárok. Současně nelze paušálně tvrdit, že zpevněním části (max. 30 %) plochy B1 dojde k ovlivnění srážkových vod vsakovaných do půdy. Stávající právní předpisy vyžadují po stavebnících, aby zajistily vsakování dešťových vod na svých pozemcích, uvedené se proto stane součástí územního řízení o povolení případných staveb v ploše B1. Obdobně bude součástí navazujících řízení i prokázání stability podloží, v případě potřeby i způsobu speciálního založení staveb. Nelze proto paušálně očekávat, že výstavbou v ploše B1 dojde ke zhoršení stávajících vodních poměrů.

Ad námitka č. 2/

Vyhodnocení podloží z hlediska statiky plochy k bydlení B1 bude předmětem, navazujících řízení. V územním řízení bude úkolem stavebníka, aby prokázal, že jím navrhovaná stavba bude z hlediska statiky stabilní a svým umístěním nebude ohrožena sesuvy. Z pohledu územního plánu se jedná o přílišnou podrobnost.

Ad námitka č. 3/

Výšková hladina zástavby bydlení v zastavěném území a v zastavitelných plochách je řešena hned v několika kapitolách textové části návrhu. Skutečnost, že v návrhu územního plánu není stanovena konkrétní maximální výška staveb od $\pm 0,000$ zabraňuje tomu, aby v území byly povoleny neúměrné stavby právě s poukazem na v územním plánu stanovenou maximální výšku stavby. Územní plán reguluje výšku výstavbu způsobem, který umožní stavebnímu úřadu citlivě posoudit v územním řízení začlenění jednotlivých navrhovaných staveb do území a tímto 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. Obec považuje výškovou regulaci výstavby za dostatečnou

Ke konstatování, že plocha B1 je vymezena z části na svahovitém terénu a v dokumentaci není zmíněno statické posouzení a vyhodnocení podloží a půdní horniny a její způsobilost ke stavebním záměrům a k požadavku na doplnění tohoto posouzení uvádíme, že takové posouzení není předmětem zpracování ÚP a požadavku nelze vyhovět. Jinými slovy, bude záležet na jednotlivých projektantech staveb, které budou do plochy B1 umísťovány, aby stavebnímu úřadu v řízení o umístění stavby prokázali, že jimi umísťovaná stavba bude z hlediska stability podloží bezpečně umístěna, případně jaký typ speciálního zakládání k tomu využijí.

Ad námitka č. 4/

Samotnou změnou využití půdy v ploše B1 lze předpokládat eliminaci větrné eroze, v důsledku zástavby a využití ostatních částí parcel jako ploch zahrad a sadů. Větrnou erozí je ohrožena plocha B1 právě v důsledku stávajícího zemědělského využití. Obdobně lze předpokládat, že změna využití a její podmínky povedou k eliminaci vodní eroze.

Ad námitka č. 5/

Případné přeložky inženýrských sítí vyvolané konkrétním návrhem na umístění nemovitostí nejsou a nemohou být předmětem řešení v územním plánu. Je povinností stavebníka zajistit v územním řízení souhlas vlastníka a provozovatele nejenom distribuční soustavy elektrické energie. Obdobně, bude-li umístění stavby bránit pásmo hygienické ochrany stavby pro odchov zvířat, bude na stavebníkovi, aby zvážil jiné umístění stavby. Pásmo hygienické ochrany stavby se stanovuje vždy podle jejich druhu a množství zvířat, které je konkrétně povoleno k ustájení. Výpočet směrné vzdálenosti pásma hygienické ochrany k souvislé obytné zástavbě je spolu s vyjádřením orgánu hygienické služby jedním z podkladů pro rozhodnutí stavebního úřadu o vyhlášení ochranného pásma, které je obdobně jako stavební uzávěra dočasným opatřením. Územní plán proto nikdy nestanovoval a nestanovuje pásmo hygienické ochrany.

Ad námitka č. 6/

S ohledem na zmenšení plochy B1 nepovažuje obec tuto plochu za dominantní ve vztahu k uspořádání krajiny a okolní zástavbě. S ohledem na kladná stanoviska orgánů ochrany přírody a krajiny, včetně krajinného rázu, k rozsahu plochy vymezené pro veřejné projednání, nelze v případě zmenšení plochy předpokládat stanovisko negativní.

Ad námitka č. 7/

Územní plán zde není od toho, aby zachovával či vytvářel tržní cenu nemovitostí v dotčeném území. Tržní cena nemovitostí, její aktivní zvyšování či snižování nepatří mezi cíle a úkoly územního plánování. Skutečnost, že cena nemovitostí na neregulovaném trhu je průnikem nabídky a poptávky není důvodné zpochybňovat. Cena nemovitosti záleží na mnoha jiných faktorech než jen na podobě územního plánu obce. Dovožovat kauzalitu mezi konkrétní cenou nemovitostí namítajících a podobou územního plánu bez dalšího nelze, podatelé přitom neposkytli konkrétní podklady k takovému posouzení.

Ad námitka č. 1 z všeobecných námitek u ÚP/

Návrh vymezení zastavitelných ploch pro bydlení vychází prvotně z požadavků obce vyjádřených především v Zadání ÚP, které bylo zastupitelstvem obce schváleno 10.1.2016. Důvod proč počet obyvatel obce neroste, ale spíše stagnuje, je samozřejmě možné spatřovat i nemožnosti naplňovat v území potřeby bydlení pro nedostatek ploch k zastavění.

Požadavek Zadání ÚP v oblasti bydlení byl následující:

„V řešeném území se předpokládá vymezení ploch zejména pro:

- Bydlení

V novém územním plánu se předpokládá vymezení ploch bydlení v nových lokalitách, a to zejména v návaznosti na zastavěné území. Demografický vývoj je zde dle územně analytických podkladů hodnocen negativně.

Počet obyvatel zde postupně neustále klesá. I přes tuto skutečnost má však obec zájem o vymezení nových ploch pro bydlení a tím vytvořit podmínky pro možný nárůst obyvatel, a to jak z řad místních obyvatel, zejména mladých rodin, ale i z řad ostatních zájemců o bydlení na vesnici. V této souvislosti nutno podotknout, že stávající zástavba v obci je hojně využívána k rekreačním účelům, respektive k chalupaření.“

V odůvodnění ÚP je k tomuto požadavku Zadání ÚP uvedeno:

„Požadavek je splněn.

S ohledem k potřebě zastavitelných ploch a reálnosti jejich zastavění ve výhledovém časovém horizontu byly vymezeny nové zastavitelné plochy, protože v platné územně plánovací dokumentaci nejsou vymezeny žádné zastavitelné plochy bydlení. Jejich vymezení je situováno do ploch, kde se nachází pozemky ve vlastnictví obce.“

Množství a rozsah nově zastavitelných ploch podle názoru obce odpovídá jí požadovaným možnostem dalšího rozvoje a udržení charakteru území. Návrh územního plánu předpokládá umístění celkem 12 domů v plochách B1, B2 a B3. Územní plán počítá se zastavěním proluky na pozemku parc. č. 38/8 v k.ú. Podmolí, byť i proti tomuto zastavění byly podány námitky. V uvedené proluce se počítá s výstavbou jednoho rodinného domu.

Zpracovatel územního plánu při koncipování návrhu zpracoval prognózu bytové výstavby, v jejímž rámci pro návrhové období do roku 2036 odhaduje potřebu bytů v rodinných domech na 17. S výstavbou bytových domů se nepočítá.

Návrh územního plánu pro opakované veřejné projednání nepočítá s žádnou rezervou ploch pro bydlení, podle vypočtené potřeby. Návrh územního plánu pro opakované veřejné projednání nenaplní ani vypočtenou potřebu a přistupuje k vymezení nových ploch velice zdrženlivě. Návrh územního plánu vychází z toho, že v návrhovém období (horizontu 15 let), v němž byla vypočtena potřeba 17 nových domů, se územní plán podrobí několika vyhodnocením a v případě potvrzení trendu potřebnosti nových ploch pro bydlení, budou tyto plochy posléze doplněny změnou územního plánu.

Nabídkou nových zastavitelných ploch obec zároveň chrání charakter sídla před nežádoucím zahušťováním zástavby případnou realizací nových hlavních objektů v zahradách tvořících zázemí stávajících objektů bydlení.

Jedním z nejvýznamnějších stanovisek z hlediska ochrany nezastavěného území je stanovisko dotčeného orgánu, zajišťujícího ochranu zemědělského půdního fondu. Toto stanovisko musí být pořizovatelem respektováno. V této souvislosti je třeba konstatovat, že toto stanovisko bylo příslušným dotčeným orgánem vydáno 12.10.2016 pod číslem jednacím JMK 129568/2016 a bylo souhlasné 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. V rámci veřejného projednání pak bylo vydáno stanovisko tohoto dotčeného orgánu dne 20.7.2017 pod číslem jednacím JMK 85156/2017 a bylo souhlasné k „Návrhu ÚP Podmolí“ se zapracovanými změnami řešení od společného jednání.

Zpracovatel nicméně s ohledem na požadavek obce přistoupil k omezení rozsahu zastavitelných ploch B1 a B2. Plochu B2 přitom rozdělil na dvě, označené jako B2 a B3. Celkový rozsah předpokládaných nových domů v těchto plochách je v B1 max. 6, v B2 max. 2 a v B3 max. 4. Na druhou stranu územní plán pouze nabízí plochy k uspokojení potřeb bydlení, záleží na jednotlivých vlastnících těchto nemovitostí, zda veřejné subjektivní právo stavět ve vymezených plochách využijí či nikoliv.

Ad námitka č. 2 z všeobecných námitek u ÚP/

K potenciálnímu navýšení imisní zátěže v důsledku výstavby v návrhových plochách obec uvádí, že se nejedná o zatížení, které by bylo zvláště neproporcionální k místním poměrům a jeho přidáním nelze ani očekávat dosažení, natož překročení, imisních limitů znečištění ovzduší.

Ad námitky č. 3 a 4 z všeobecných námitek u ÚP/

Stran řešení dodávek pitné vody pořizovatel neobdržel negativní stanovisko provozovatele sítě vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu v obci. Není zde tedy předpoklad ohrožení stávajícího stavu.

Ad námitka č. 5 z všeobecných námitek u ÚP/

Obec se neztotožňuje s tím, že by plánovaná výstavba mohla mít negativní vliv na životní prostředí a tím mohla ohrozit lokality soustavy Natura2000. Naopak, územní plán přináší pro zlepšení životního prostředí v obci návrh vymezení ÚSES.

K možnosti zvýšení negativních vlivů na životní prostředí a na klidovou část obce v průběhu případné výstavby objektů bydlení a ve spojitosti s jejich následným užíváním se nelze vyjádřit.

Tuto domněnku nelze prostředky územního plánování ani potvrdit ani vyvrátit. Obecně lze pouze konstatovat, že při jakékoli stavební činnosti, ať už rekonstrukci stávajících objektů v zastavěném území, rekonstrukci komunikací, sítí technické infrastruktury apod. vede bezesporu vždy k dočasnému narušení pohody bydlení způsobené prachem, hlukem, provozem apod. Tato narušení však nejsou trvalého charakteru, nýbrž v nezbytně nutném časovém úseku musí být obyvateli, vlastníky či nájemci strpěny.

Tvrzení o zvýšení negativních vlivů na životní prostředí a na klidovou část obce ve spojitosti s následným užíváním staveb lze považovat za velmi obecné. Například zvýšení provozu na komunikacích a větší počet vozidel v lokalitě sice může znamenat určité snížení komfortu, zvýšení provozu nemusí ovšem nastat pouze z uvedené příčiny. Zvýšení počtu obyvatel i automobilů v dané lokalitě neznamena, že navrhovatel nebude moci řádně užívat svou nemovitost, a bude tedy zkrácen na hmotných či vlastnických právech.

Vymezení plochy B1 bylo předmětem řešení rozporu podle §4 odst. 8 stavebního zákona ve spojení s §136 odst. 6 a §133 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění platných předpisů. Výsledkem řešení je dohoda ze dne 20.04.2021, kterou uzavřelo Ministerstvo pro místní rozvoj s Ministerstvem životního prostředí s tím závěrem, že ohledem na to, že obec v současnosti již nepožaduje vymezení této zastavitelné plochy, dospěla ministerstva k dohodě, že tato plocha nebude vymezena jako zastavitelná plocha [bude se jednat o plochu nezastavěného území podle § 2 odst. 1 písm. f) stavebního zákona]. Na základě dohody byla předmětná plocha z návrhu pro další projednání vyřazena.

Na základě požadavku obce byla v návrhu dokumentace pro 2.opakované veřejné projednání v návaznosti na vypuštění plochy B1 vymezena plocha B2 u hřbitova v původně navrhovaném rozsahu. Pro tuto plochu bylo současně zahájeno pořizování Regulačního plánu.

Takto navržené řešení bylo předmětem 2.opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP Podmolí v období od 15.9.2023 do 23.10.2023 s tím, že výklad územně plánovací dokumentace se uskutečnil 16.10.2023 v sále kulturního domu v Podmolí.

Ve stanovené lhůtě nebyla vlastníkem/namílatelem žádná námitka ani připomínka uplatněna.

Vzhledem ke shora uvedenému se navrhuje rozhodnout o námitkách pana Miroslava Tesaře a paní Jany Tesařové tak, jak je výše uvedeno.

Označení námitky **P41**

Jméno a příjmení fyzické osoby

nebo název právnické osoby:

Ing. Pavel Vybíral

Adresa / Sídlo:

Masarykovo náměstí 447/20, 669 02 Znojmo 2

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 26.7.2017 a zaevidována dne 27.7.2017 pod číslem jednacím MUZN 58511/2017.

Označení námitky **P42**

Jméno a příjmení fyzické osoby

nebo název právnické osoby:

AGP Plus, s.r.o.

Adresa / Sídlo:

Mašovice 154, 669 02 Znojmo 2

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 26.7.2017 a zaevidována pod číslem jednacím MUZN 58623/2017.

Označení námitky **P43**

Jméno a příjmení fyzické osoby

nebo název právnické osoby:

Agropodnik Mašovice, a.s.

Adresa / Sídlo:

Mašovice 154, 669 02 Znojmo 2

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 26.7.2017 a zaevidována pod číslem jednacím MUZN 58625/2017.

Označení námítky **P44**

nebo název právnické osoby:

AGROPODNIK ZNOJMO, a.s.

Adresa / Sídlo:

Znojmo, Dvořákova 2924/21, 669 02 Znojmo 2

Námítka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 26.7.2017 a zaevidována pod číslem jednacím MUZN 58627/2017.

Pořizovatel shledal shora uvedené námítky k návrhu územního plánu Podmolí označené P41– P44 za obsahově shodné. Pro zvýšení přehlednosti samotného územního plánu jako opatření obecné povahy, jehož součástí je i rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění, rozhodl se v řízení o nich pokračovat společně dle § 140 správního řádu.

Obsah námitek:

- podatelé požadují, aby veškeré plochy zařazené v ÚP do ploch přírodních označených AP (zemědělské) byly ponechány v plochách zemědělských (P)
- podatelé požadují přeřazení plochy B1 do územních rezerv, vymezení jiné plochy pro bydlení a etapizaci ve vztahu k navržené ploše B2
- podatelé požadují, aby součástí návrhu územního plánu byl (severní) silniční obchvat obce
- podatelé požadují, aby z návrhu územního plánu byly vypuštěny nové účelové komunikace
- podatelé vznášejí námitku také proti zvolené regulaci ploch smíšených výrobních – zemědělské výroby a chovu (H)
- podatelé vznášejí námitku proti vymezení plochy veřejných prostranství na pozemcích parc. č. 668 a 671, v k.ú. Podmolí
- podatelé namítají proti návrhu vymezených prvků lokální úrovně územního systému ekologické stability

Úplné znění podání je uloženo ve spise pořizovatele, jeho kopie je přiložena k tomuto návrhu rozhodnutí.

Posouzení pořizovatelem:

Všechna výše uvedená podání byla pořizovatelem posouzena jako námitka se shodným obsahem. Pořizovatel rozhodl o jejich projednání společně za přiměřeného užití § 140 správního řádu. Proto je jejich vyhodnocení vypracováno společně pro všechna podání.

Pořizovatel nejprve prověřil, zda jde o podání ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), a to z formálního a věcného hlediska.

Předmětná podání byla vyhodnocena jako námítky splňující podmínky stanovené v § 52 odst. 2 stavebního zákona, podle kterého mohou námítky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. V souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být námítky podle odst. 2 uplatněny nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, musejí být odůvodněné a současně musí obsahovat údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčené námitkou.

Lhůta pro uplatnění námitek byla stanovena do 26.7.2017. Podání byla doručena včas. Námítky obsahují odůvodnění. Podání obsahují údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva doložením kopií výpisů Listů vlastnictví ze dne 26.7.2017.

Rozhodnutí o námitkách:

~~Námitkám P41 – P44 se částečně vyhovuje, a to tak, že plocha pro bydlení B1 bude zmenšena tak, aby její západní hranice byla totožná se západní hranicí parcely ZE 5092 ve vlastnictví obce, plocha B2 se rozděluje na plochy B2 a B3, přičemž se nová plocha zmenšuje na rozsah uvedený v textové a zobrazený v grafické části výroku územního plánu, ve zbytku se námitky zamítají.~~

Námitkám P41 – P44 se částečně vyhovuje, a to tak, že plocha pro bydlení B1 bude zrušena, plocha B2 bude ponechána a plocha veřejných prostranství na pozemcích parc. č. 668 a 671 vymezena nebude. Ve zbytku se námitka zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí:

Podatelé požadují, aby veškeré plochy zařazené v ÚP do ploch přírodních označených AP (zemědělské) byly ponechány v plochách zemědělských (P). Uvedený požadavek byl již vypořádán v rámci vyhodnocení připomínek k návrhu územního plánu. Požadavku na přeřazení ploch vymezených jako plochy AP – plochy přírodní zemědělské na plochy P – plochy zemědělské nelze vyhovět. Plochy vymezené v návrhu ÚP jako ploch AP se nachází v ochranném pásmu Národního parku Podyjí a tyto pozemky jsou součástí nadregionálního biocentra NRBC 07 Údolí Dyje. Z tohoto důvodu jsou vymezeny jako plochy přírodní v souladu s ust. §16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Navržený způsob využití ploch A neznemožňuje jejich využití dosavadním způsobem, neboť plochy AP – jsou vymezeny jako zemědělské, tudíž k zemědělskému využití. U ostatních druhů ploch A se zemědělské využití nepředpokládá.

Stran tvrzení namítajících, že omezením využívání pozemků zařazením do ploch přírodních zemědělských bude společnost Agropodnik Mašovice, a.s. způsobena škoda je nezbytné uvést, že namítající pro takové tvrzení nepředložili žádné podklady. Omezení zemědělského hospodaření v předmětných plochách má shora uvedené zákonné důvody. Územní plán jako nástroj územního plánování nemá v zákonných cílech a úkolech snižování či zvyšování hodnoty jednotlivých pozemků. Územní plán zároveň nemůže předvídat.

Dále podatelé požadují přeřazení plochy B1 do územních rezerv, vymezení jiné plochy pro bydlení a etapizaci ve vztahu k navržené ploše B2. Podatelé neuvádějí, jak se jich vymezení návrhových ploch dotýká na veřejných subjektivních právech. Námitku lze tudíž považovat za velice obecnou a tomu odpovídá i míra podrobnosti odůvodnění rozhodnutí o této námitce. S ohledem na ostatní námitky návrhu územního plánu pro veřejné projednání se obec rozhodla k redukci návrhových ploch. V návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání se u plochy nově vymezuje západní hranice tak, aby byla totožná se západní hranicí parcely ZE 5092 ve vlastnictví obce, plocha B2 se rozděluje na plochy B2 a B3, přičemž se nová plocha zmenšuje na rozsah uvedený v textové a zobrazený v grafické části výroku návrhu územního plánu.

Obec s přeřazením plochy B1 do územních rezerv nepočítá, stejně jako nepočítá s etapizací u vymezených ploch B2 a B3. K vymezení dalších návrhových ploch pro bydlení nedochází. Územní plán není statickým dokumentem, nýbrž koncepcí, jejíž naplňování je podle stavebního zákona podrobováno pravidelnému vyhodnocování a stavební zákon předpokládá její změny a přizpůsobování potřebám obce.

Plocha B1 byla z dokumentace pro 2.opakované veřejné projednání vyřazena. Pro plochu B2 bylo zahájeno pořízení Regulačního plánu. Viz. Závěr odůvodnění této námitky.

Podatelé také požadují, aby součástí návrhu územního plánu byl (severní) silniční obchvat obce. Podle podatelů by obchvat zlepšil bezpečnost na místní komunikaci procházející obcí a také ulehčil obci od zatížení zemědělskou aktivitou při sezónních pracích.

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 situaci 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. Připuštění 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 vymezit 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.

Dále podatelé uvádějí, že požadují, aby z návrhu územního plánu byly vypuštěny nové účelové komunikace. Návrh územního plánu žádnou nově navrhovanou komunikaci nenavrhuje.

Podatelé vznášejí námitku také proti zvolené regulaci ploch smíšených výrobních – zemědělské výroby a chovu (H). Podatelé požadují, aby návrh územního plánu neobsahoval omezení výšky staveb či zastavitelnosti území a domnívají se, že tyto podmínky je vhodné řešit v rámci navazujících správních řízení. Obec názor podatelů nesdílí a považuje územní plán za koncepční nástroj, v němž je vhodné řešit výškovou regulaci zástavby i stanovit přípustnou zastavitelnost jednotlivých ploch. Územní plán současně nemusí připustit další rozvoj na všech vymezených plochách a na další stavební rozvoj neexistuje právní nárok. Rekonstrukce a modernizace jednotlivých staveb či stavebních celků uvedenou regulací nejsou dotčeny, toliko při nich nelze překročit vnější objemové parametry stávajících staveb. Obdobně obec nepovažuje za přínosné povolit v územním plánu v ploše smíšené výrobní – zemědělské výroby a chovu (H) umístění stožáru, který by pouze přispěl k narušování krajinného rázu.

V neposlední řadě podatelé vznášejí námitku proti vymezení plochy veřejných prostranství na pozemcích parc. č. 668 a 671, v k.ú. Podmolí a požadují, aby jejich funkční využití odpovídalo možnosti zastavění rodinným domem se zahradou. ~~K nevyhovění uvedené námitce vede obec Podmolí skutečnost, že předmětná plocha nebyla využita k výstavbě po dlouhou dobu. Z uvedeného důvodu obec vyhodnotila tyto pozemky, resp. plochu, jako území bez stávajícího potenciálu k zastavění. Územní plán není statickým dokumentem, nýbrž dokumentem dynamickým, který podléhá pravidelnému vyhodnocování a změnám. Obec proto nevylučuje, že pokud bude v budoucnu prokázána potřeba vymezení dalších zastavitelných ploch, že se může uvažovat i předmětné ploše. Součástí návrhu územního plánu se nicméně stalo vymezení nově zastavitelných ploch pro bydlení na jiných místech, než na pozemcích parc. č. 668 a 671, v k.ú. Podmolí. Z hlediska obce se tedy z důvodu jejich nevyužití u pozemků parc. č. 668 a 671, v k.ú. Podmolí nejedná o plochu, kterou by obec naplňovala jeden ze základních cílů územního plánování, vytváření podmínek pro výstavbu. Dlouhodobě nezrealizovaná plocha ve své podstatě brání realizaci udržitelného rozvoje území, neboť zamezuje naplnění identifikovaných rozvojových potřeb. Z hlediska obce se rozhodně nejedná o postup, který by měl vlastníka krátit na jeho právech. V této souvislosti je nezbytné zdůraznit, že v českém právním řádu neexistuje veřejné subjektivní právo stavby,~~

~~kteře by náleželo vlastníkům pozemků bez dalšího. Naopak, český právní řád umožňuje územně samosprávným jednotkám vydávat územně plánovací dokumentace, kterými právo stavby na svém území regulují. Z hlediska územního plánování zastavitelné pozemky a vůbec celé rozvojové plochy neslouží jako uchovatel hodnot (investice), ale jako nástroj k dosažení udržitelného rozvoje území a naplnění ostatních cílů a úkolů územního plánování, jak je vymezuje stavební zákon. Je v tomto případě na průniku úvah projektanta, pořizovatele, dotčených orgánů a obce, které pozemky budou v návrhu územního plánu určeny k jakému funkčnímu využití.~~

Na základě požadavku obce byla v návrhu dokumentace pro 2.opakované veřejné projednání v návaznosti na vypuštění plochy B1 ponechána plocha vymezená na předmětných pozemcích jako plocha pro bydlení.

Konečně podatelé namítají proti návrhu vymezených prvků lokální úrovně územního systému ekologické stability. Požadavku nelze vyhovět. Navržený plán ÚSES je v souladu s ustanovením §2 odst. 3 prováděcí vyhlášky č. 395/1992 Sb. aktualizován odborně způsobilou osobou. Funkčnost a odborná správnost vymezeného ÚSES byla prověřena při projednání návrhu ÚP s dotčenými orgány. Pokud se jedná o námitku, že vhodnějším nástrojem pro umístění krajinotvorných prvků jsou zatím v obci neprovedené komplexní pozemkové úpravy, obec uvádí, že očekává naplnění koncepce ÚSES i pomocí komplexních pozemkových úprav. Jednotlivé prvky ÚSES budou realizovány v návaznosti na vypořádání vlastnických vztahů k pozemkům, na nichž se tyto prvky budou nacházet. Navržený způsob využití ploch pro ÚSES neznemožňuje vlastníkově jejich využití dosavadním způsobem. Případná realizace těchto prvků není možná třetí osobou bez vědomí vlastníka, respektive bez jeho souhlasu. Vymezení těchto prvků na pozemcích jiných vlastníků nezakládá zákonnou povinnost vlastníkově jejich realizaci. Plán místního ÚSES byl jako součást návrhu územního plánu společně s tímto návrhem zveřejněn způsobem, který ukládá stavební zákon ve spojení se správním řádem.

Vymezení plochy B1 bylo předmětem řešení rozporu podle §4 odst. 8 stavebního zákona ve spojení s §136 odst. 6 a §133 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění platných předpisů. Výsledkem řešení je dohoda ze dne 20.04.2021, kterou uzavřelo Ministerstvo pro místní rozvoj s Ministerstvem životního prostředí s tím závěrem, že ohledem na to, že obec v současnosti již nepožaduje vymezení této zastavitelné plochy, dospěla ministerstva k dohodě, že tato plocha nebude vymezena jako zastavitelná plocha [bude se jednat o plochu nezastavěného území podle § 2 odst. 1 písm. f) stavebního zákona].

Na základě dohody byla předmětná plocha z návrhu pro další projednání vyřazena.

Na základě požadavku obce byla v návrhu dokumentace pro 2.opakované veřejné projednání v návaznosti na vypuštění plochy B1 vymezena plocha B2 u hřbitova v původně navrhovaném rozsahu. Pro tuto plochu bylo současně zahájeno pořizování Regulačního plánu.

Takto navržené řešení bylo předmětem 2.opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP Podmolí v období od 15.9.2023 do 23.10.2023 s tím, že výklad územně plánovací dokumentace se uskutečnil 16.10.2023 v sále kulturního domu v Podmolí.

Ve stanovené lhůtě byla vlastníkem/namítem uplatněna námitka proti míře regulace plochy H. její obsah, včetně návrhu rozhodnutí je uvedeno samostatně dále v tomto dokumentu.

Vzhledem ke shora uvedenému se navrhuje rozhodnout o výše uvedených námitkách uvedených podatelů tak, jak je výše uvedeno.

Opakované veřejné projednání – lhůta pro doručení do 19.9.2018

Označení námitky **OP01**

Jméno a příjmení fyzické osoby
nebo název právnické osoby:

Ludmila Stäiger

Adresa / Sídlo:

U lesíka 15, 669 02 Znojmo

a

Jméno a příjmení fyzické osoby
nebo název právnické osoby:

Armin Stäiger

Adresa / Sídlo:

Steigackerstr. 45/1, 716 72 Marbach am Neckar, Německá spolková republika

a

Jméno a příjmení fyzické osoby
nebo název právnické osoby:

Jaromír Kudera

Adresa / Sídlo:

U lesíka 15, 669 02 Znojmo

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 13.9.2018 a zaevidována pod číslem jednacím MUZN 82597/2018.

Obsah námitky:

Podání obsahuje v jednotlivých bodech celkem 14 námitek a připomínek, kterými je de facto odůvodněn nesouhlas s vymezením zastavitelné plochy B1. V závěru podání se uvádí: „.....neschvalujeme realizace plochy k bydlení B1 a žádáme tímto o vyjmutí celé plochy z návrhu územního plánu....“

Odůvodnění námitky:

Vlivy na statiku, vlivy na vodní režim, vliv větrných a vodních erozí, vliv výškových staveb na ráz krajiny v ochranném pásmu, vliv ploch k bydlení na uspořádání v krajině, demografický vývoj v obci, vliv na velikost obce, vliv na životní prostředí, vliv na ochranu přírody a krajiny a kulturních památek.

Úplné znění podání je uloženo ve spise pořizovatele, jeho kopie je přiložena k tomuto návrhu rozhodnutí.

Posouzení pořizovatelem:

Pořizovatel nejprve prověřil, zda jde o podání ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), a to z formálního a věcného hlediska.

Předmětné podání bylo vyhodnoceno jako námitka splňující podmínky stanovené v § 52 odst. 2 stavebního zákona, podle kterého mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. V souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být námitky podle odst. 2 uplatněny nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, musejí být odůvodněné a současně musí obsahovat údaje podle katastru nemovitostí dokladující

Lhůta pro uplatnění námitek byla stanovena do 19.9.2018. Námitka byla doručena včas. Podání neobsahuje údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva. Vlastnictví namítajících však pořizovatel ověřoval při vypořádání jejich námitek uplatněné ve veřejném projednání a nyní konstatuje, že se na jejich vlastnických vztazích v řešeném území nic nezměnilo, což si pořizovatel ověřil prostřednictvím serveru <http://cuzk.cz>, služby nahlížení do katastru, dne 24.1.2019 a aktuální informace o vlastnictví přiložil k předmětné námitce do spisu.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námítka se zamítá.

Námitka se částečně vyhovuje, a to tak, že plocha pro bydlení B1 bude zrušena. Ve zbytku se námitka zamítá.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí

Předně pořizovatel uvádí, že z podaných námitek neplyne, do jakých práv a oprávněných zájmů jednotlivých namítajících osob mělo být předloženým návrhem opatření obecné povahy zasaženo. Předložené námitky z větší části opakují námitky předložené podateli při veřejném projednání.

Z hlediska věcného obsahu byl v předmětném podání formulován toliko požadavek na vypuštění zastavitelné plochy B1. K tomuto požadavku bylo ze strany podatelů vzneseno více různorodých námitek a tvrzeno mnoho domnělých konfliktů s veřejnými zájmy.

Ad 1/, 2/ a 3/

Územní plán je základní koncepcí rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot. Projednávaný návrh územního plánu navazuje na předcházející územní plán a zcela jej nahrazuje. Součástí nahrazovaného územního plánu jsou lokality (pozemky), které jejich vlastníci přes dlouholetou možnost jejich zastavění nezastavěly. Obec takové rozhodnutí vlastníků respektuje, nicméně s těmito plochami již jako s rozvojovými v návrhu územního plánu dále nepočítá. Nové návrhové plochy jsou navrženy na pozemcích obce právě proto, aby mohla sama umožnit výstavbu případným zájemcům a svůj vlastní rozvoj tím přímo ovlivnit. Obec počítá s tím, že zde v době účinnosti navrženého územního plánu bude poptávka po zastavitelných pozemcích a tuto poptávku se rozhodla usměrnit tak, aby byl co nejvíce zachován charakter obce. Pokud se ovšem podatelé domnívají, že obec by měla bez dalšího připustit výstavbu v tzv. druhém pořadí, tedy v zahradách a odpočinkových zónách stávající zástavby, na místo vymezení nově navrhovaných ploch, obec s takovým postojem podatelů nemůže v žádném případě souhlasit. Takový způsob zástavby hlavních objektů by zcela degradoval stávající charakter obce a pro obec je nepřipustný.

Velikost jednotlivých ploch a na nich předpokládaný počet domů jak je uvedený v odůvodnění návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání odpovídá charakteru zástavby v okolí jednotlivých ploch. Nelze proto mechanicky srovnávat rozměry jednotlivých ploch B1, B2 a B3 a porovnávat počty na nich předpokládaných domů. Ačkoliv se potenciální rozměry parcel u plochy B1 mohou jevit podatelům příliš rozsáhlé, při srovnání s plochami zastavěných pozemků, zahrad a sadů přilehlé zástavby severně od místní komunikace III. třídy, je navržená plocha a její potenciální využití (parcelace) stávajícím poměrům zcela úměrná. Ostatně s přihlédnutím ke stávající parcelaci byla plocha B1 zmenšena na linii severní hranice stávajících zahrad a sadů a také zaveden požadavek na situování hlavních objektů při jižní hranici této plochy. Samotné grafické zobrazení územně plánovací regulace nicméně tvoří pouze část územního plánu. Je přitom nezbytné používat i jeho textovou část, včetně odůvodnění, neboť řada regulačních opatření a jejich důvody nejsou zobrazitelné v grafické části výroku územního plánu. Ke spekulacím podatelů ohledně ceny, kterou bude obec požadovat od kupujících jednotlivých pozemků v ploše B1 lze uvést toliko, že uvedené je zcela mimo cíle a úkoly územního plánování. Prodej pozemků zájemcům o výstavbu bude probíhat v souladu se zákonem o obcích a uzavření kupních smluv ze strany obce je podmíněno souhlasem zastupitelstva.

Celková katastrální výměra obce při rozhodování o návrhu zástavby není podstatná. Obdobně tomu není rozhodující ani stávající kompaktní zastavěné území obce. Důvody pro vymezení nových zastavitelných ploch návrh územního plánu obsahuje, a jak je shora uvedeno, prosté srovnání ploch neumožňuje postihnout jednotlivé aspekty důležité pro rozhodování o návrhu.

Součástí územního plánu také nejsou detaily, které patří do regulačního plánu, územního rozhodnutí či územního souhlasu a jejich začlenění do stávajícího návrhu územního plánu není možné. Územní plán také není garantem výstavby, jak je shora uvedeno. Pro příklad lze uvést, že nahrazovaný územní plán se zcela nenaplnil a některé proluky zůstaly nezastavěny. Obdobně nový územní plán nemůže vlastníkům určit, že výstavbu na svých pozemcích musí zrealizovat. Pokud se podatelé obávají, že by v návrhových plochách mohlo dojít k rozsáhlejší zástavbě, je potřeba uvést, že omezení rozsahu nově navržené zástavby co do počtu jednotlivých domů v ploše B1 bude muset obec zajistit jinými prostředky než územním plánem. Ačkoliv v územním plánu podmínit výstavbu povinností využít podmiňující nástroje výstavby, jako např. dohoda o parcelaci či plánovací smlouva, v případě plochy B1 takový postup není pro obec odůvodnitelný. Obec má v případě plochy B1 k dispozici naprosto nejúčinnější nástroj regulace výstavby, a tím je vlastnictví pozemku, na němž je plocha B1 vymezena. S ohledem na posledně uvedené je garantem využití plochy B1 způsobem, který nezhodnotí charakter obce samotná obec, prostřednictvím nástrojů smluvního práva.

Ad 4/ a 5/

K dosavadnímu demografickému vývoji v obci lze poznamenat toliko, že se jedná o vývoj statisticky doložitelný a např. k 1.1.2018 byl počet občanů obce, tedy osob, které v ní mají nahlášený trvalý pobyt celkem 169. Počet občanů obce velmi pozvolna roste. Uvedenému velice pozvolnému růstu odpovídá i odhad počtu občanů v roce 2036 v odůvodnění územního plánu v počtu 195 osob. Ačkoliv při hodnocení daných údajů ve vzájemném poměru může odhad počtu obyvatel v roce 2036 působit neúměrně, v případě pohledu na celková čísla se jedná o nárůst počtu občanů o 26 za období 17 let. Nelze tedy v žádném případě tvrdit, že takovýto nárůst může změnit charakter obce.

Územní plán je podle stavebního zákona opatřením obecné povahy a vztahuje se tak na neurčený počet subjektů, nereguluje tedy konkrétní jednotlivce z titulu jejich občanství v obci. Nelze v něm tudíž stanovit, komu bude obec prodávat své pozemky v navrhovaných lokalitách pro bydlení. Pokud obec bude při prodeji preferovat místní obyvatele, bude tak činit v souladu a za podmínek nakládání s majetkem obce stanovených právními předpisy účinnými v době prodeje.

Ad 6/ Vliv na statiku

Ke konstatování, že plocha B1 je vymezena z části na svahovitém terénu a v dokumentaci není zmíněno statické posouzení a vyhodnocení podloží a půdní horniny a její způsobilost ke stavebním záměrům a k požadavku na doplnění tohoto posouzení uvádíme, že takové posouzení není předmětem zpracování ÚP a požadavku nelze vyhovět. Územní plán je základní koncepcí rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot. Jeho součástí proto nejsou detaily, které patří do regulačního plánu, územního rozhodnutí či územního souhlasu. Projednávaný návrh územního plánu je zpracován v podrobnosti odpovídající podrobnosti zpracovávání územního plánu. Nelze očekávat, že územně plánovací dokumentace, přesněji územní plán bude řešit návrhy opatření, které náležejí jednotlivým odvětvovým podrobnějším dokumentacím, řešících konkrétní problematiku v konkrétní ploše. To by bylo v rozporu zejména s ustanovením § 43 odst. 3 stavebního zákona, dle kterého nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Jinými slovy, bude záležet na jednotlivých projektantech staveb, které budou do plochy B1 umísťovány, aby stavebnímu úřadu v řízení o umístění stavby prokázali, že jimi umísťovaná stavba bude z hlediska stability podloží bezpečně umístěna, případně jaký typ speciálního zakládání k tomu využijí.

Ad 7/, 8/, 9/ a 10/ Ovlivnění vodních poměrů a větrné eroze

Případná zástavba návrhových ploch nemůže negativně ovlivnit vodní bilanci. Součástí řízení o umístění stavby je vždy i návrh hospodaření se srážkovou vodou a návrh technických sítí. Stran řešení dodávek

pitné vody pořizovatel neobdržel negativní stanovisko provozovatele sítě vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu v obci. Není zde tedy předpoklad ohrožení stávajícího stavu.

Zachování vydatnosti stávajících studní není předmětem územního plánování. K uvedenému slouží vodoprávní řízení, které budou muset podstoupit případní žadatelé o povolení realizace nových studní v ploše B1. Součástí těchto řízení zpravidla jsou hydrogeologická posouzení a mohou být hydrodynamické zkoušky jejich vzájemného vztahu ke studně podatelů. Na povolení nových studní v lokalitě B1 neexistuje právní nárok.

Současně nelze paušálně tvrdit, že zpevněním části (max. 30 %) plochy B1 dojde k ovlivnění srážkových vod vsakovaných do půdy. Stávající právní předpisy vyžadují po stavebnících, aby zajistily vsakování dešťových vod na svých pozemcích, uvedené se proto stane součástí územního řízení o povolení případných staveb v ploše B1. Výstavba v lokalitě B1 bude zároveň řešením stávající vodní eroze orné půdy. Změnou stávajícího užívání půdy se vytvoří zahrady, sady a provede se oplocení.

Samotnou změnou využití půdy v ploše B1 lze předpokládat eliminaci větrné eroze, v důsledku zástavby a využití ostatních částí parcel jako ploch zahrad a sadů. Větrnou erozí je ohrožena plocha B1 právě v důsledku stávajícího zemědělského využití. Obdobně lze předpokládat, že změna využití a její podmínky povedou k eliminaci vodní eroze.

Ad 11/, 12/ a 13/ Ochrana krajiny, životního prostředí a kvality bydlení

Jak je uvedeno shora k předcházejícím námitkám, územní plán navrhuje nově zastavitelné plochy v rozsahu a s přihlédnutím k jejich nejbližšímu okolí. Mechanicky navzájem srovnávat návrhové plochy pouze údajem o jejich rozloze je zavádějící.

Vzájemným vyhodnocením navrhovaných ploch pro bydlení B1 a B2 ve vztahu ke krajinnému rázu se zabýval především zpracovatel Vyhodnocení vlivů na životní prostředí návrhu územního plánu Podmolí doc. Ing. arch. Jiří Löw. V tomto vyhodnocení jsou uvedeny následující podmínky pro zlepšení působení územního plánu na životní prostředí:

„Plochy bydlení

- 1. plochu B1 redukovat tak, aby byl zachován ulicový typ zástavby III/40819, objekty musí být situovány souběžně se stávající silnicí s plochami zahrad směrem do volné krajiny,*
- 2. v rámci územní studie řešit plochu B2 tak, aby bylo maximálně zohledněno hledisko krajinného rázu a nebyl výstavbou negativně ovlivněn,*
- 3. v rámci územní studie pro plochu B2 zachovat 70 % ploch v ZPF (zahrad, sadů, popř. vinogradů) z hlediska blízkosti PO a EVL soustavy Natura 2000“*

Z hlediska krajinného rázu byly zastavitelné plochy posuzovány i dotčenými orgány ochrany přírody a krajiny, kterými jsou v tomto případě:

- na území Národního parku Podyjí a v jeho ochranném pásmu – Správa Národního parku Podyjí (Správa NP),
- mimo tato území pak odbor životního prostředí při Městském úřadu ve Znojmě.

K jednotlivým návrhovým plochám Správa NP uvedla ve svém stanovisku ze dne 12.10.2016 následující:

„• B1 – uvedená plocha je velmi riziková z hlediska krajinného rázu, Správa NP požaduje zpracovat územní studii pro plochu zároveň s územním plánem. Územní studie by prověřila využitelnost západní části plochy z hlediska krajinného rázu, do územního plánu by pak byla plocha zakreslena pouze v ploše, kde bude výstavba z hlediska krajinného rázu přípustná.

• B2 – Správa NP vidí plochu jako velmi problematickou. Doporučuje proto realizovat pouze část podél silnice do Mašovic, zbývající část plochy vypustit. Pokud by se zpracovávala územní studie na celou plochu, je nutné řešit plochu B2 tak, aby bylo maximálně zohledněno hledisko krajinného rázu a ten nebyl výstavbou

negativně ovlivněn, v rámci územní studie pro plochu B2 zachovat 70 % ploch v ZPF (zahrad, sadů, popř. vinohradů).

Aby nedošlo ke snížení hodnoty krajinného rázu je nutné případný další rozvoj ploch B1 a B2 prověřit územní studií, která prokáže, nebo vyvrátí případný vliv záměru na hodnotu krajinného rázu místa. 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.“

V souladu s §51 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, stavební zákon, v platném znění vyhodnotil pořizovatel (Dana Spoustová), společně s určeným zastupitelem (Bc. Škrabana) předmětné podání a zpracoval návrh řešení tohoto požadavku následujícím způsobem:

„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.

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.“

Při následných konzultacích s dotčeným orgánem byl tento návrh pořizovatele dohodnut dne 15.3.2017 a zapracován do návrhu dokumentace ÚP.

Z hlediska krajinného rázu je nezbytné připomenout, že návrh územního plánu pro opakované veřejné projednání zmenšil podstatným způsobem návrhové plochy B1 a B2 a jejich negativní vliv na tuto složku životního prostředí, při dodržení ostatních podmínek výstavby, se neočekává.

Potenciální nárůst počtu obyvatel obce ve sledovaném období je minimální a nebude mít vliv na charakter obce, natož na kvalitu bydlení. Zvýšená hlučnost či prašnost v důsledku využití automobilů novými obyvateli je z hlediska imisního zatížení obce naprosto zanedbatelná, a to jak v průběhu výstavby, tak v průběhu užívání nových nemovitostí. Hluk sekaček na trávu, motorových pil apod. není pro obyvatele hlukem novým a není nikterak nepřiměřený ve vztahu ke stávajícím poměrům. Návrhové plochy jsou navíc situovány na okrajích obce a ani vzájemně nemají potenciál zvýšit imisní zatížení nad obecně závaznými právními předpisy stanovené přípustné hodnoty. Z tohoto důvodu nejsou žádná koncepční protihluková a proti pachová opatření na úrovni územního plánu na místě.

Ad 14/ a 15/ Doprava a parkování

Podatelé tvrdí, že v obci se nacházejí místa, která jsou obtížně průjezdná, tudíž by bylo vhodné řešit situaci obchvatem a do návrhu územního plánu opět zanést plochy pro dopravu v klidu, jak tomu bylo u návrhu pro veřejné projednání.

Předně je potřeba zdůraznit, že je povinností jednotlivých účastníků silničního provozu, aby se chovali v souladu s pravidly stanovenými zákonem o provozu na pozemních komunikacích, mezi nimiž lze zdůraznit povinnost účastníka své chování přizpůsobit zejména stavebnímu a dopravně technickému stavu pozemní komunikace.

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 situaci 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. Připuštění 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 vymezit 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.

K námitce obec dále 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 vyjížďky 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 odstavné plochy D2 (mezi hřbitovem a původní plochou pro bydlení B2) zjistila obec nerealizovatelnost investice z důvodu vlastnictví dotčených pozemků třetí osobou. U plochy D3 zjistila obec nerealizovatelnost záměru z důvodu nemožnosti vyhovujícího a bezpečného napojení na silniční infrastrukturu pro polohu „v křižovatce“. Konečně u plochy D4 má obec za to, že tato plocha s ohledem na vzdálenost od centrální části obce i turistických tras nebude turisty využívána, respektive bude 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. Obec je zároveň zdrženlivá co do vymezování většího rozsahu takových ploch, neboť jejich zvýšená nabídka může generovat nárůst silniční dopravy. Obec tudíž vyčká s dalším vymezováním ploch na zkušenosti s aplikací nového územního plánu. Pokud se podatelé v průběhu platnosti a účinnosti územního plánu budou nadále domnívat, že by územní plán obce měl vyřešit odstavování vozidel vymezením dalších ploch za tímto účelem, můžou k tomu kdykoliv podat na obci podnět či požádat obec o pořízení změny územního plánu.

Ad 16/ Občanské vybavení

Podatelé se domnívají, že v části obce, která se nenachází na území národního parku a jeho ochranného pásma, má obec zadat provedení přírodovědného průzkumu „dotčených pozemků“. O které dotčené pozemky jde, z námítky není zřejmé. Přírodovědný průzkum podle § 67 zákona o ochraně přírody a krajiny je nástrojem prevence poškození chráněných druhů a jejich stanovišť náležející z hlediska rozhodování o území až do fáze povolování jednotlivých záměrů. Obdobou tohoto institutu v projednávané koncepci je vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Návrh územního plánu Podmolí byl takto vyhodnocený a k posuzované koncepci ÚP Podmolí bylo vydáno stanovisko příslušného dotčeného orgánu dne 20.4.2017 pod číslem jednací JMK 58352/2017. Stanovisko podle §

10g a 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen zákon) vydané Krajským úřadem Jihomoravského kraje, odborem životního prostředí (dále jen krajský úřad) jako věcně a místně příslušným správním úřadem podle ustanovení § 22 písm. e) zákona bylo souhlasné k Návrhu územního plánu Podmolí pro variantu 1 i variantu 2 a stanovilo požadavky k zajištění minimalizace možných dopadů realizace územního plánu obce Podmolí na životní prostředí a veřejné zdraví.

Z výše uvedeného vyplývá, že dokumentace se předmětnou problematikou zabývá a že navrhovaná opatření jsou zapracována v podrobnosti odpovídající podrobnosti zpracování územního plánu. Nelze očekávat, že územní plán bude řešit návrhy opatření, které náležejí jednotlivým odvětvovým podrobnějším dokumentacím, řešícím konkrétní problematiku v konkrétní ploše.

Ad 17/

K nevyjádření názoru sousedícího Národního parku Thayatal uvádí pořizovatel následující:

Projednání dokumentace ÚP se řídí příslušnými ustanoveními stavebního zákona, konkrétně jeho §§43 – 53. Sousedící Národní park Thayatal není v tomto procesu dotčeným orgánem.

Přeshraniční posuzování vlivů záměrů a koncepcí dle stavebního zákona na životní prostředí je zakotveno v hlavě druhé zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen zákon) upravující mezistátní posuzování vlivů na životní prostředí. V zákoně je rozdělena na část pojednávající o záměrech a koncepcích s přeshraničními vlivy prováděných na území České republiky i o záměrech a koncepcích s přeshraničními vlivy prováděných v sousedním státě. Co se týče záměrů, zákon v ust. § 11 odst. 1 stanoví, že předmětem mezistátního posuzování jsou záměry uvedené v příloze č. 1 a záměry dle § 4 odst. 1 písm. d) a e) (záměry podléhající zjišťovacímu řízení a jejich změny), pokud dotčené území může zasahovat i mimo území České republiky, příp. pokud o takové posuzování stát, jehož území může být zasaženo závažnými vlivy na životní prostředí, požádá.

Přeshraniční projednávání vlivů koncepcí (SEA) upravuje rovněž hlava II zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Projednávání koncepcí dle stavebního zákona, tzn. územně plánovací dokumentace a politiky územního rozvoje však podléhá specifickému režimu, a to na základě ust. § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Dle odst. 1 tohoto ustanovení se při posuzování vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje a územního plánu postupuje podle stavebního zákona.

Pořizovatel konečně uvádí, že s ohledem na vzdálenost ploch zastavitelných ploch od hranic s Rakouskem a nepatrný rozsah těchto ploch při porovnání s rozsahem národních parků (českého i rakouského), natož po redukci předmětných rozvojových ploch a současně při stanovení jejich využití k bydlení, v návaznosti na stávající zastavěné území obce, nelze rozumně předpokládat, že by ze strany Rakouské republiky mohlo být k předmětným plochám vyjádřené jakékoliv, natož negativní stanovisko.

Ad18/

Součástí návrhu územního plánu nejsou územní studie pro plochy B1 a B2 z důvodu jejich významné redukce. S ohledem na takto zmenšenou plochu a stanovené podmínky jejího využití nezbývá 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 redukčním ploch pro bydlení neposkytují tyto plochy alternativy uspořádání výstavby v jednotlivých plochách.

Ad19/

Úkolem ani cílem územního plánu není dávat záruky počtu stavebních míst. Součástí územních plánů není záruka žádného stavebního místa, a to ani nejmenšího ani největšího počtu. Počet stavebních míst je v územním plánu pouze předpokládán podle velikosti plochy, požadavků na charakter zástavby a dalších regulací, např. pro plochu B1 v podobě umístění hlavního objektu na její jižní straně podél místní komunikace. Skutečná zástavba pak závisí nejenom na uvedených podmínkách, ale i na jiných skutečnostech, počínaje vůlí vlastníka pozemků.

Vymezení plochy B1 bylo předmětem řešení rozporu podle §4 odst. 8 stavebního zákona ve spojení s §136 odst. 6 a §133 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění platných předpisů. Výsledkem řešení je dohoda ze dne 20.04.2021, kterou uzavřelo Ministerstvo pro místní rozvoj s Ministerstvem životního prostředí s tím závěrem, že ohledem na to, že obec v současnosti již nepožaduje vymezení této zastavitelné plochy, dospěla ministerstva k dohodě, že tato plocha nebude vymezena jako zastavitelná plocha [bude se jednat o plochu nezastavěného území podle § 2 odst. 1 písm. f) stavebního zákona]. Na základě dohody byla předmětná plocha z návrhu pro další projednání vyřazena.

Na základě požadavku obce byla v návrhu dokumentace pro 2.opakované veřejné projednání v návaznosti na vypuštění plochy B1 vymezena plocha B2 u hřbitova v původně navrhovaném rozsahu. Pro tuto plochu bylo současně zahájeno pořizování Regulačního plánu.

Takto navržené řešení bylo předmětem 2.opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP Podmolí v období od 15.9.2023 do 23.10.2023 s tím, že výklad územně plánovací dokumentace se uskutečnil 16.10.2023 v sále kulturního domu v Podmolí.

Ve stanovené lhůtě byla vlastníkem/namítemelem uplatněna námitka proti míře regulace plochy H. její obsah, včetně návrhu rozhodnutí je uvedeno samostatně dále v tomto dokumentu.

Vzhledem ke shora uvedenému se navrhuje rozhodnout o námitce paní Ludmily Stäiger, pana Armina Stäiger a pana Jaromíra Kudery tak, jak je výše uvedeno.

Označení námitky **OP02**

Jméno a příjmení fyzické osoby

nebo název právnické osoby:

Ing. Milada Dandová

Adresa / Sídlo:

Rudoleckého 24, 669 02 Znojmo

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 17.9.2018 a zaevidována pod číslem jednacím MUZN 83351/2018.

Obsah námitky:

Námitka proti návrhu územního plánu obce Podmolí v rozsahu nemovitostí v k.ú. Podmolí nacházejících se v jejím výlučném vlastnictví, a to pozemku parc.č.St. 93, jehož součástí je stavba Podmolí, č.p. 74, a pozemku parc.č.St. 101, jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba a pozemky evidované ve zjednodušené evidenci – parcely původ Pozemkový katastr (PK): parc.č. 1231/3, parc.č. 1231/4 a parc.č. 1232, vše v k.ú. Podmolí, obec Podmolí, okres Znojmo, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo na LV č.172.

Odůvodnění námitky:

Výše jmenované nemovitosti jsou využívány k rodinné rekreaci.

Plocha těchto pozemků je v návrhu územního plánu obce Podmolí vymezena jako P1 - plocha přestavby ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, přičemž jako nový způsob využití této plochy je navržena ANz - plocha přírodní smíšená nezastavěného území zemědělská.

Ze stanovení podmínek pro využití tohoto typu ploch z návrhu územního plánu vyplývá, že hlavním využitím jsou činnosti určené k zachování a rozvoji přírodních hodnot území, hospodaření na zemědělské půdě a soukromá a vyhrazená zeleň. Nepřípustným využitím pak jsou mimo jiné veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, např. stavby pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení, odpadové hospodářství, těžbu.

Z uvedeného vyplývá, že v důsledku navrhované změny územního plánu bude zcela zásadním způsobem zasaženo do vlastnického práva Ing. Milady Dandové, a to v té míře, že toto jí bude fakticky odňato. Bude jí totiž zcela zamezeno v užívání jejích nemovitostí k rodinné rekreaci (jiný způsob využití dotčených pozemků je prakticky nerealizovatelný), resp. nebude oprávněna mít stávající stavby na svých pozemcích umístěny.

Úplné znění podání je uloženo ve spise pořizovatele, jeho kopie je přiložena k tomuto návrhu rozhodnutí.

Posouzení pořizovatelem:

Pořizovatel nejprve prověřil, zda jde o podání ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), a to z formálního a věcného hlediska.

Předmětné podání bylo vyhodnoceno jako námitka splňující podmínky stanovené v § 52 odst. 2 stavebního zákona, podle kterého mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. V souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být námitky podle odst. 2 uplatněny nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, musejí být odůvodněné a současně musí obsahovat údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčené námitkou.

Lhůta pro uplatnění námitek byla stanovena do 19.9.2018. Námitka byla doručena včas. Rovněž lze konstatovat, že námitka je řádně odůvodněna. Vlastnictví parcel evidovaných v katastru nemovitostí s číslem st.93 a st.101 si ověřil pořizovatel nahlídnutím do katastru nemovitostí, a aktuální informace o nich založil k předmětné námitce do spisu.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Předmětná parcela s objektem bydlení a s objektem jiné stavby se nachází na území Národního parku Podyjí (dále jen „NPP“). Parcela č. st. 93 je v katastru nemovitostí zapsána jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je objekt bydlení s číslem popisným Podmolí 74. Parcela č. st.101 je v katastru nemovitostí zapsána jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního – jiná stavba.

Návrh ÚP pro opakované veřejné projednání neobsahoval u shora označených nemovitostí žádné změny proti návrhu územního plánu pro veřejné projednání. Podle § 53 odst. 2 in fine zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona se upravený návrh projedná v rozsahu úprav. S ohledem na posledně uvedené nebylo možné námitce vyhovět a zároveň vydat územní plán bez dalšího opakování veřejného projednání. Stran obsahového vypořádání námitek s ohledem na její obsahovou totožnost s námitkou proti návrhu územního plánu pro veřejné projednání se namítající odkazuje na odůvodnění rozhodnutí o její námitce proti návrhu územního plánu pro veřejné projednání.

V průběhu přípravy návrhu pro druhé opakované veřejné projednání byla dokumentace upravena v souvislosti s novelou zákona č. 114/1992 Sb. č. 183/2017 Sb.. Byla zpracována nová zonace národního parku. Zonace byla schválena 20.4.2021. Předmětná plocha přestavby je dle této zonace součástí zóny c) zóna soustředěné péče o přírodu, která je vymezena na plochách, kde převažují člověkem významně pozměněné ekosystémy, s cílem zachování nebo postupného zlepšování stavu ekosystémů, významných z hlediska biologické rozmanitosti, jejichž existence je podmíněna trvalou činností člověka nebo obnovy přírodě blízkých ekosystémů. V zóně soustředěné péče o přírodu lze provádět pouze zásahy, které nejsou v rozporu s cílem ochrany této zóny, s výjimkou opatření uvedených v odstavcích 1 a 2 § 18a

zákona č. 114/ 1992 Sb, opatření na obnovu nebo zachování ekologické stability a biologické rozmanitosti ekosystémů a opatření na obnovu nebo zachování biotopů a populací vzácných a ohrožených druhů rostlin a živočichů.

Takto navržené řešení bylo předmětem 2.opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP Podmolí v období od 15.9.2023 do 23.10.2023 s tím, že výklad územně plánovací dokumentace se uskutečnil 16.10.2023 v sále kulturního domu v Podmolí.

Ve stanovené lhůtě nebyla vlastníkem/namitatelem žádná námitka ani připomínka uplatněna.

Vzhledem ke shora uvedenému se navrhuje rozhodnout o námitce paní Ing. Milady Dandové tak, jak je výše uvedeno.

Označení námitky **OP03**

Jméno a příjmení fyzické osoby

nebo název právnické osoby:

Tomáš Rothröckl

Adresa / Sídlo:

Podmolí 87

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 18.9.2018 a zaevidována pod číslem jednacím MUZN 83588/2018.

Obsah námitky:

V námitce je vyjádřen nesouhlas s rozsahem návrhových ploch bydlení a navrhuje vypustit plochu B1 a požaduje zachování podmínky rozhodování území v návrhových plochách bydlení územní studií.

Dále namítá proti vypuštění ploch „D“ a požaduje jejich opětovně začlenění do návrhu.

Úplné znění podání je uloženo ve spise pořizovatele, jeho kopie je přiložena k tomuto návrhu rozhodnutí.

Posouzení pořizovatelem:

Pořizovatel nejprve prověřil, zda jde o podání ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), a to z formálního a věcného hlediska.

Předmětné podání bylo vyhodnoceno jako námitka splňující podmínky stanovené v § 52 odst. 2 stavebního zákona, podle kterého mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. V souladu s ustanovením §52 odst.3 stavebního zákona mohou být námitky podle odst.2 uplatněny nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, musejí být odůvodněné a současně musí obsahovat údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčené námitkou.

Lhůta pro uplatnění námitek byla stanovena do 19.9.2018. Námitka byla doručena včas. Podání neobsahuje údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva. Vlastnictví namítajícího však pořizovatel ověřoval při vypořádání jeho námitky uplatněné ve veřejném projednání a nyní konstatuje, že se na jeho vlastnických vztazích v řešeném území nic nezměnilo, což si pořizovatel ověřil prostřednictvím serveru <http://cuzk.cz>, služby nahlížení do katastru, dne 24.1.2019 a aktuální informace o vlastnictví přiložil k předmětné námitce do spisu.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitky podatele se zamítají.

Námítce se částečně vyhovuje, a to tak, že plocha pro bydlení B1 bude zrušena. Ve zbytku se námítka zamítá.

Odůvodnění:

Z hlediska věcného obsahu byl v předmětném podání formulován požadavek na vypuštění zastavitelné plochy B1. Podatel svůj požadavek odůvodňuje údajným nadhodnocením potřeby nových domů. Podatel se rovněž odkazuje na svoji námítku podanou k návrhu pro veřejné projednání, v níž uváděl jako důvod pro vypuštění plochy B1 také zásah do jeho domnělého práva na to, aby se obec nerozvíjela směrem k jeho nemovitostem. Obec částečně vyhověla předchozí námítce podatele a rozsah plochy B1 uložila projektantovi zmenšit a zároveň plochu zcela odstranit z nemovitostí podatele. Současně s redukcí plochy B1 došlo v návrhu pro opakované veřejné projednání k redukcí plochy B2 a jejímu rozdělení na dvě části označené B2 a B3. Vzhledem k provedené redukcí projektant v návrhu uvádí, že na takto zredukovaných plochách předpokládá výstavbu pouze 12 rodinných domů. Pokud tedy podatel namítá, že návrh umožňuje výstavbu 21 rodinných domů v návrhových plochách, není tomu tak. Návrh územního plánu pro opakované veřejné projednání zmenšil plochu B1 i ze severní strany 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 nezbývá prostor pro zkoumání podrobnějšího řešení územní studií. Obdobně je tomu tak u plochy B2, která po redukcí a rozdělení na dvě samostatné plochy neposkytují alternativy uspořádání výstavby v jednotlivých plochách. S ohledem na právě uvedené obec nevidí důvod pro to, aby podateli vyhověla a vypustila z územního plánu plochu B1, natož omezovala využití navržených ploch potřebou pořízení územních studií v okamžiku, kdy s ohledem na rozsah jednotlivých ploch nelze očekávat různá řešení zastavění. Plocha B1 byla z dokumentace pro 2.opakované veřejné projednání vyřazena. Pro plochu B2 bylo zahájeno pořízení Regulačního plánu. Viz. Závěr odůvodnění této námítky.

K námítce podatele požadující navrácení vypuštění ploch „D“ do návrhu územního plánu pořizovatel uvádí, že k této námítce podatel neuvedl, jakým způsobem se vypuštění předmětných ploch dotýká jeho veřejných subjektivních práv a oprávněných zájmů. Pokud podatel tvrdí, že vypuštění odstavných ploch pro osobní automobily je v rozporu se zásadami celkové koncepce rozvoje obce, není tomu tak. Cílem územního plánu, jak je v uvedených zásadách koncepce rozvoje obce vymezený, je vymezení nových rozvojových ploch tak, aby byl zajištěn harmonický rozvoj území. Součástí vymezování zastavitelných ploch je mimo jiné organizace dopravy v klidu. K uvedené námítce 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 odstavné plochy D2 (mezi hřbitovem a původní plochou pro bydlení B2) zjistila obec nerealizovatelnost investice z důvodu vlastnictví dotčených pozemků třetí osobou. U plochy D3 zjistila obec nerealizovatelnost záměru z důvodu nemožnosti vyhovujícího a bezpečného napojení na silniční infrastrukturu pro polohu „v křižovatce“. Konečně u 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. Obec je zároveň zdrženlivá co do vymezování většího rozsahu takových ploch, neboť jejich zvýšená nabídka může generovat nárůst silniční dopravy. Obec tudíž vyčká s dalším vymezováním ploch na zkušenosti s aplikací nového územního plánu. Pokud se podatel v průběhu platnosti a účinnosti územního plánu bude nadále domnívat, že by územní plán obce měl vyřešit odstavování vozidel vymezením dalších ploch za tímto účelem, může k tomu kdykoliv podat na obci podnět či požádat obec o pořízení změny územního plánu.

Vymezení plochy B1 bylo předmětem řešení rozporu podle §4 odst. 8 stavebního zákona ve spojení s §136 odst. 6 a §133 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění platných předpisů. Výsledkem řešení je dohoda ze dne 20.04.2021, kterou uzavřelo Ministerstvo pro místní rozvoj s Ministerstvem životního prostředí s tím závěrem, že ohledem na to, že obec v současnosti již nepožaduje vymezení této zastavitelné plochy, dospěla ministerstva k dohodě, že tato plocha nebude vymezena jako zastavitelná plocha [bude se jednat o plochu nezastavěného území podle § 2 odst. 1 písm. f) stavebního zákona]. Na základě dohody byla předmětná plocha z návrhu pro další projednání vyřazena.

Na základě požadavku obce byla v návrhu dokumentace pro 2.opakované veřejné projednání v návaznosti na vypuštění plochy B1 vymezena plocha B2 u hřbitova v původně navrhovaném rozsahu. Pro tuto plochu bylo současně zahájeno pořizování Regulačního plánu.

Takto navržené řešení bylo předmětem 2.opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP Podmolí v období od 15.9.2023 do 23.10.2023 s tím, že výklad územně plánovací dokumentace se uskutečnil 16.10.2023 v sále kulturního domu v Podmolí.

Ve stanovené lhůtě nebyla vlastníkem/namíratelem žádná námitka ani připomínka uplatněna.

Vzhledem ke shora uvedenému se navrhuje rozhodnout o námitce pana Tomáše Rothröckla tak, jak je výše uvedeno.

Označení námitky OP04

Jméno a příjmení fyzické osoby

nebo název právnické osoby:

Lubomír Novák

Adresa / Sídlo:

Podmolí 2, 6690 02 Znojmo

a

Jméno a příjmení fyzické osoby

nebo název právnické osoby:

Ludmila Nováková

Adresa / Sídlo:

Podmolí 2, 6690 02 Znojmo

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 19.9.2018 a zaevidována pod číslem jednacím MUZN 84224/2018.

Obsah námitky:

Jako vlastník nemovitostí v k.ú. Podmolí podatelé namítají proti koncepci dopravní infrastruktury, vymezení zastavitelných ploch bydlení a vypuštění požadavku na provedení územních studií pro tyto plochy, a proti zařazení pozemku parc. č. 38/8 do plochy pro bydlení a konečně namítají proti domnělé absenci řešení erozního a povodňového rizika.

Úplné znění podání je uloženo ve spise pořizovatele, jeho kopie je přiložena k tomuto návrhu rozhodnutí.

Posouzení pořizovatelem:

Pořizovatel nejprve prověřil, zda jde o podání ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), a to z formálního a věcného hlediska. Předmětné podání bylo vyhodnoceno jako námitka splňující podmínky stanovené v § 52 odst. 2 stavebního zákona, podle kterého mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. V souladu s ustanovením §52 odst.3 stavebního zákona mohou být námitky podle odst.2 uplatněny nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, musejí být odůvodněné a současně musí obsahovat údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčené námitkou. Lhůta pro uplatnění námitek byla stanovena do 19.9.2018. Námitka byla doručena včas. Podání neobsahuje údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva. Vlastnictví namítajících však pořizovatel ověřoval při vypořádání jejich námitek uplatněné ve veřejném projednání a nyní konstatuje, že se na jejich vlastnických vztazích v řešeném území nic nezměnilo, což si pořizovatel ověřil prostřednictvím serveru <http://cuzk.cz>, služby nahlížení do katastru, dne 24.1.2019 a aktuální informace o vlastnictví přiložil k předmětné námitce do spisu.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitky se zamítají.

Námitce se částečně vyhovuje, a to tak, že plocha pro bydlení B1 bude zrušena. Ve zbytku se námitka zamítá.

Odůvodnění:

Ačkoliv se podatelé domnívají, že v návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání se neodůvodněně redukovaly plochy dopravní infrastruktury, není tomu tak. K uvedené námitce 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 vyjížďky 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 odstavné plochy D2 (mezi hřbitovem a původní plochou pro bydlení B2) zjistila obec nerealizovatelnost investice z důvodu vlastnictví dotčených pozemků třetí osobou. U plochy D3 zjistila obec nerealizovatelnost záměru z důvodu nemožnosti vyhovujícího a bezpečného napojení na silniční infrastrukturu pro polohu „v křižovatce“. Konečně u plochy D4 má obec za to, že tato plocha s ohledem na vzdálenost od centrální části obce i turistických tras nebude turisty využívána, respektive bude 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. Obec je zároveň zdrženlivá co do vymezování většího rozsahu takových ploch, neboť jejich zvýšená nabídka může generovat nárůst silniční dopravy. Obec tudíž vyčká s dalším vymezováním ploch na zkušenosti s aplikací nového územního plánu. Pokud se podatel v průběhu platnosti a účinnosti územního plánu bude nadále domnívat, že by územní plán obce měl vyřešit odstavování vozidel vymezením dalších ploch za tímto účelem, může k tomu kdykoliv podat na obci podnět či požádat obec o pořízení změny územního plánu.

Podatelé brojí proti vymezení zastavitelné plochy B1 a navrhují její zmenšení o jednu třetinu. Podatelé navrhují, aby návrhové plochy k bydlení byly prověřeny územní studií, včetně parcelace. 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 nezbývá 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 redukcím ploch pro bydlení neposkytují tyto plochy alternativy uspořádání výstavby v jednotlivých plochách. S ohledem na právě uvedené obec nevidí důvod pro to, aby podatelům vyhověla a dále zmenšila plochu B1 o jednu třetinu, natož 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, jako jsou zakládání staveb, zasakování srážkových vod apod. se budou vypořádávat jednotliví stavebníci v územních a stavebních řízeních. K cenám budoucích stavebních pozemků územnímu plánu nenáleží se nikterak vyjadřovat. Plocha B1 byla z dokumentace pro 2. opakované veřejné projednání vyřazena. Pro plochu B2 bylo zahájeno pořízení Regulačního plánu. Viz. Závěr odůvodnění této námítky.

Podatelé dále navrhují, aby prostřednictvím územních studií v návrhových lokalitách k bydlení byly řešeny protierozní opatření a povodňová rizika. S těmito riziky, jakož i s ostatními se budou vypořádávat jednotliví stavebníci v navazujících řízeních. Z pohledu obce není důvodné předpokládat, že stavební úřad povolí výstavbu, která by byla ohrožena povodní, natož aby takový jev sama vytvářela. K významnému snížení větrné eroze v ploše B1 dojde změnou jejího užívání, tedy zastavěním a užitím k funkci zahrad a sadů.

Konečně podatelé namítají proti návrhu zařazení pozemku parc. č. 38/8 do ploch pro bydlení. Návrh ÚP pro opakované veřejné projednání neobsahoval u shora označené nemovitosti žádné změny proti návrhu územního plánu pro veřejné projednání. Podle § 53 odst. 2 in fine zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona se upravený návrh projedná v rozsahu úprav. S ohledem na posledně uvedené nebylo možné námítce vyhovět a zároveň vydat územní plán bez dalšího opakování veřejného projednání. Stan obsahového vypořádání námítky je možné uvést, že 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. Tato studie prověřila podrobně a v souvislostech prověřila možnosti volnočasového využití jiné plochy, než navrhuje podatelé. Obec s ohledem na posledně uvedené nemá potřebu zařadit pozemek parc.č. 38/8 v k.ú. Podmolí do ploch občanského vybavení.

Vymezení plochy B1 bylo předmětem řešení rozporu podle §4 odst. 8 stavebního zákona ve spojení s §136 odst. 6 a §133 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění platných předpisů. Výsledkem řešení je dohoda ze dne 20.04.2021, kterou uzavřelo Ministerstvo pro místní rozvoj s Ministerstvem životního prostředí s tím závěrem, že ohledem na to, že obec v současnosti již nepožaduje vymezení této zastavitelné plochy, dospěla ministerstva k dohodě, že tato plocha nebude vymezena jako zastavitelná plocha [bude se jednat o plochu nezastavěného území podle § 2 odst. 1 písm. f) stavebního zákona].

Na základě dohody byla předmětná plocha z návrhu pro další projednání vyřazena.

Na základě požadavku obce byla v návrhu dokumentace pro 2.opakované veřejné projednání v návaznosti na vypuštění plochy B1 vymezena plocha B2 u hřbitova v původně navrhovaném rozsahu. Pro tuto plochu bylo současně zahájeno pořizování Regulačního plánu.

Takto navržené řešení bylo předmětem 2.opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP Podmolí v období od 15.9.2023 do 23.10.2023 s tím, že výklad územně plánovací dokumentace se uskutečnil 16.10.2023 v sále kulturního domu v Podmolí.

Ve stanovené lhůtě nebyla vlastníkem/namitatelem žádná námitka ani připomínka uplatněna.

Vzhledem ke shora uvedenému se navrhuje rozhodnout o námitce pana Lubomíra Nováka a paní Ludmily Novákové tak, jak je výše uvedeno.

Označení námitky **OP05**

Jméno a příjmení fyzické osoby

nebo název právnické osoby:

Jiří Sysel

Adresa / Sídlo:

Stamicova 341/4, 623 00 Brno

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 19.9.2018 a zaevidována pod číslem jednacím MUZN 84226/2018.

Obsah námitky:

Jako vlastník nemovitostí v k.ú. Podmolí podatel namítá proti rozsahu plochy B1, proti zahrnutí pozemků parc. č. 38/8, 58/1 a 1518, vše v k.ú. Podmolí do ploch pro bydlení a dále proti návrhu koncepce dopravní infrastruktury.

Úplné znění podání je uloženo ve spise pořizovatele, jeho kopie je přiložena k tomuto návrhu rozhodnutí.

Posouzení pořizovatelem:

Pořizovatel nejprve prověřil, zda jde o podání ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), a to z formálního a věcného hlediska.

Předmětné podání bylo vyhodnoceno jako námitka splňující podmínky stanovené v § 52 odst. 2 stavebního zákona, podle kterého mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. V souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být námitky podle odst. 2 uplatněny nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, musejí být odůvodněné a současně musí obsahovat údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčené námitkou.

Lhůta pro uplatnění námitek byla stanovena do 19.9.2018. Námitka byla doručena včas. Podání neobsahuje údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva. Vlastnictví namítajícího však pořizovatel ověřoval při vypořádání jeho námitky uplatněné ve veřejném projednání a nyní konstatuje, že se na jeho vlastnických vztazích v řešeném území nic nezměnilo, což si pořizovatel ověřil prostřednictvím serveru <http://cuzk.cz>, služby nahlížení do katastru, dne 24.1.2019 a aktuální informace o vlastnictví přiložil k předmětné námitce do spisu.

Návrh rozhodnutí o námitce:

~~Námitky se zamítají.~~

Námitce se částečně vyhovuje, a to tak, že plocha pro bydlení B1 bude zrušena. Ve zbytku se námitka zamítá.

Odůvodnění:

Podatel namítá proti velikosti návrhové plochy pro bydlení B1 a navrhuje její další zmenšení o jednu třetinu až polovinu. Podatel navrhuje, ač proti tomu v předchozích námitkách brojil, aby návrhová plocha k bydlení B1 byla prověřena územní studií.

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 nezbývá prostor pro zkoumání podrobnějšího řešení územní studií.

Plocha B1 byla z dokumentace pro 2.opakované veřejné projednání vyřazena. Pro plochu B2 bylo zahájeno pořízení Regulačního plánu. Viz. Závěr odůvodnění této námitky.

Podatel navrhuje, aby prostřednictvím územní studie byly řešeny protierozní opatření a povodňová rizika. S těmito riziky, jakož i s ostatními se ovšem budou vypořádávat jednotlivý stavebníci v navazujících řízeních. Z pohledu obce není důvodné předpokládat, že stavební úřad povolí výstavbu, která by byla ohrožena povodní, či přívalovým deštěm, natož aby takový jev sama vytvářela. S ostatními podmínkami, jako jsou zakládání staveb, zasakování srážkových vod apod. se budou vypořádávat právě jednotlivý stavebníci v územních a stavebních řízeních. K významnému snížení větrné eroze v ploše B1 dojde změnou jejího užívání, tedy zastavěním a užitím k funkci zahrad a sadů.

S ohledem na právě uvedené dojde k výrazně menšímu záboru zemědělského půdního fondu. Přehledná tabulka záboru ZPF návrhem územního plánu pro opakované veřejné projednání tvoří součást odůvodnění opatření obecné povahy, pod číslem 14.9. Popsanou úpravou návrhu dochází k záboru toliko 0,2616 ha orné půdy I. třídy ochrany. Uvedený rozsah záboru nejkvalitnější zemědělské půdy lze označit za přiměřený rozvojovým potřebám obce a možnosti jejich uspokojení na jiné půdě. Z tohoto pohledu jej lze vnímat jako zábor ve veřejném zájmu. V neposlední řadě je nezbytné doplnit, že k navrhovanému rozsahu záboru zemědělského půdního fondu pro veřejné projednání bylo vydáno souhlasné stanovisko dotčeného orgánu hájícího veřejné zájmy ochrany zemědělského půdního fondu. S ohledem na ustanovení § 4 odst. 4 stavebního zákona nelze při výrazné redukci zastavitelného území očekávat jiné závazné stanovisko, což je současně jedním ze základních předpokladů pro vydání územního plánu.

Podatel namítá také proti návrhu zařazení pozemků parc. č. 38/8, 58/1 a 1518, vše v k.ú. Podmolí do ploch pro bydlení. Návrh ÚP pro opakované veřejné projednání neobsahoval u shora označených nemovitostí žádné změny proti návrhu územního plánu pro veřejné projednání. Podle § 53 odst. 2 in fine zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona se upravený návrh projedná v rozsahu úprav. S ohledem na posledně uvedené nebylo možné námitce vyhovět a zároveň vydat územní plán bez dalšího opakování veřejného projednání.

Stran obsahového vypořádání námitky je možné uvést, že 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. Tato studie prověřila podrobně a v souvislostech prověřila možnosti volnočasového využití jiné plochy, než navrhuje podatelé. Obec s ohledem na posledně uvedené nemá potřebu zařadit pozemek parc.č. 38/8 v k.ú. Podmolí do ploch občanského vybavení. Současně u ostatních dvou pozemků je možné zachovat stávající způsob jejich využití, který je v souladu s přípustným využitím v plochách bydlení.

Pokud podatel závěrem požaduje změnu koncepce parkovacích ploch v Podmolí, součástí územního plánu je v rámci vymezování zastavitelných ploch i organizace dopravy v klidu. K uvedené námitce 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 vyjížďky do NP Podyjí. U odstavňových ploch, které vymezil návrh územního plánu pro veřejné projednání obec zjistila jejich nerealizovatelnost, případně neslučitelnost s dosažením sledovaného cíle.

V případě odstavné plochy D2 (mezi hřbitovem a původní plochou pro bydlení B2) zjistila obec nerealizovatelnost investice z důvodu vlastnictví dotčených pozemků třetí osobou. U plochy D3 zjistila obec nerealizovatelnost záměru z důvodu nemožnosti vyhovujícího a bezpečného napojení na silniční infrastrukturu pro polohu „v křižovatce“. Konečně u plochy D4 má obec za to, že tato plocha s ohledem na vzdálenost od centrální části obce i turistických tras nebude turisty využívána, respektive bude 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. Obec je zároveň zdrženlivá co do vymezování většího rozsahu takových ploch, neboť jejich zvýšená nabídka může generovat nárůst silniční dopravy. Obec tudíž vyčká s dalším vymezováním ploch na zkušenosti s aplikací nového územního plánu. Pokud se podatel v průběhu platnosti a účinnosti územního plánu bude nadále domnívat, že by územní plán obce měl vyřešit odstavování vozidel vymezením dalších ploch za tímto účelem, může k tomu kdykoliv podat na obci podnět či požádat obec o pořízení změny územního plánu.

Vymezení plochy B1 bylo předmětem řešení rozporu podle §4 odst. 8 stavebního zákona ve spojení s §136 odst. 6 a §133 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění platných předpisů. Výsledkem řešení je dohoda ze dne 20.04.2021, kterou uzavřelo Ministerstvo pro místní rozvoj s Ministerstvem životního prostředí s tím závěrem, že ohledem na to, že obec v současnosti již nepožaduje vymezení této zastavitelné plochy, dospěla ministerstva k dohodě, že tato plocha nebude vymezena jako zastavitelná plocha [bude se jednat o plochu nezastavěného území podle § 2 odst. 1 písm. f) stavebního zákona]. Na základě dohody byla předmětná plocha z návrhu pro další projednání vyřazena.

Na základě požadavku obce byla v návrhu dokumentace pro 2.opakované veřejné projednání v návaznosti na vypuštění plochy B1 vymezena plocha B2 u hřbitova v původně navrhovaném rozsahu. Pro tuto plochu bylo současně zahájeno pořizování Regulačního plánu.

Takto navržené řešení bylo předmětem 2.opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP Podmolí v období od 15.9.2023 do 23.10.2023 s tím, že výklad územně plánovací dokumentace se uskutečnil 16.10.2023 v sále kulturního domu v Podmolí.

Ve stanovené lhůtě nebyla vlastníkem/namitatelem žádná námitka ani připomínka uplatněna.

Vzhledem ke shora uvedenému se navrhuje rozhodnout o námitce pana Jiřího Sysla tak, jak je výše uvedeno.

Označení námitky **OP06, OP07**

Jméno a příjmení fyzické osoby

nebo název právnické osoby:

Ing. Jaroslav Ponikelský

Ing. Dita Němcová

Adresa / Sídlo:

Podmolí 108, 669 02 Znojmo

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 19.9.2018 dvakrát a zaevidována pod čísly jednacími MUZN 84335/2018 a MUZN 84339/2018.

Obsah námítky:

Jako vlastníci nemovitostí v k.ú. Podmolí p.č. st.181, st.182 a 38/14 podáváme námitku proti návrhu územního plánu Podmolí. Předmětem námítky je nesouhlas s koncepcí dopravní infrastruktury, požadavek na další snížení rozsahu návrhových ploch pro bydlení a požadavek ne územní studie pro tyto návrhové plochy. Dále je zde námitka absence erozního a povodňového rizika a námitka proti zařazení konkrétního pozemku do ploch pro bydlení.

Úplné znění podání je uloženo ve spise pořizovatele, jeho kopie je přiložena k tomuto návrhu rozhodnutí.

Posouzení pořizovatelem:

Pořizovatel nejprve prověřil, zda jde o podání ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), a to z formálního a věcného hlediska.

Předmětné podání bylo vyhodnoceno jako námitka splňující podmínky stanovené v § 52 odst. 2 stavebního zákona, podle kterého mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. V souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být námitky podle odst. 2 uplatněny nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, musejí být odůvodněné a současně musí obsahovat údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčené námitkou.

Lhůta pro uplatnění námitek byla stanovena do 19.9.2018. Námitka byla doručena včas. Podání neobsahuje údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva. Vlastnictví namítajícího však pořizovatel ověřoval při vypořádání jeho námítky uplatněné ve veřejném projednání a nyní konstatuje, že se na jeho vlastnických vztazích v řešeném území nic nezměnilo, což si pořizovatel ověřil prostřednictvím serveru <http://cuzk.cz>, služby nahlížení do katastru, dne 24.1.2019 a aktuální informace o vlastnictví přiložil k předmětné námitce do spisu. Ze zjištěných údajů je patrné, že uvedené pozemky jsou ve vlastnictví Ing. Dity Němcové, spolupodatelky námítky.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitky se zamítají.

Námitce se částečně vyhovuje, a to tak, že plocha pro bydlení B1 bude zrušena. Ve zbytku se námitka zamítá.

Odůvodnění:

Ačkoliv se podatelé domnívají, že v návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání neodůvodněně redukovalo plochy dopravní infrastruktury, není tomu tak. K uvedené námitce 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 vyjížďky do NP Podyjí. U odstavňových ploch, které vymezil návrh územního plánu pro veřejné projednání, obec zjistila jejich nerealizovatelnost případně neslučitelnost s dosažením sledovaného cíle. V případě odstavňové plochy D2 (mezi hřbitovem a původní plochou pro bydlení B2) zjistila obec nerealizovatelnost investice z důvodu vlastnictví dotčených pozemků třetí osobou. U plochy D3 zjistila obec nerealizovatelnost záměru z důvodu nemožnosti vyhovujícího a bezpečného napojení na silniční infrastrukturu pro polohu „v křižovatce“. Konečně u plochy D4 má obec za to, že tato plocha s ohledem na vzdálenost od centrální části obce i turistických tras nebude turisty využívána, respektive bude 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. Obec je zároveň zdrženlivá co do vymezování většího rozsahu takových ploch, neboť jejich zvýšená nabídka může generovat nárůst silniční dopravy. Obec tudíž vyčká s dalším vymezováním ploch na zkušenosti s aplikací nového územního plánu. Pokud se podatel v průběhu platnosti a účinnosti územního plánu bude nadále domnívat, že by územní plán obce měl vyřešit odstavování vozidel vymezením dalších ploch za tímto účelem, může k tomu kdykoliv podat na obci podnět či požádat obec o pořízení změny územního plánu.

Podatelé brojí proti vymezení zastavitelné plochy B1 a navrhují její zmenšení o jednu třetinu. Podatelé navrhují, aby návrhové plochy k bydlení byly prověřeny územní studií, včetně parcelace. 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 nezbývá 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 redukcím ploch pro bydlení neposkytují tyto plochy alternativy uspořádání výstavby v jednotlivých plochách. S ohledem na právě uvedené obec nevidí důvod pro to, aby podatelům vyhověla a dále zmenšila plochu B1 o jednu třetinu, natož 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, jako jsou zakládání staveb, zasakování srážkových vod apod. se budou vypořádávat jednotliví stavebníci v územních a stavebních řízeních. K cenám budoucích stavebních pozemků územnímu plánu nenáleží se nikterak vyjadřovat.

Plocha B1 byla z dokumentace pro 2.opakované veřejné projednání vyřazena. Pro plochu B2 bylo zahájeno pořízení Regulačního plánu. Viz. Závěr odůvodnění této námitky.

Podatelé dále navrhují, aby prostřednictvím územních studií v návrhových lokalitách k bydlení byly řešeny protierozní opatření a povodňová rizika. S těmito riziky, jakož i s ostatními se budou vypořádávat jednotliví stavebníci v navazujících řízeních. Z pohledu obce není důvodné předpokládat, že stavební úřad povolí výstavbu, která by byla ohrožena povodní, natož aby takový jev sama vytvářela. K významnému snížení větrné eroze v ploše B1 dojde změnou jejího užívání, tedy zastavěním a užitím k funkci zahrad a sadů.

Konečně podatelé namítají proti návrhu zařazení pozemku parc. č. 38/8 do ploch pro bydlení. Návrh ÚP pro opakované veřejné projednání neobsahoval u shora označené nemovitosti žádné změny proti návrhu územního plánu pro veřejné projednání. Podle § 53 odst. 2 in fine zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona se upravený návrh projedná v rozsahu úprav. S ohledem na posledně uvedené nebylo možné námitce vyhovět a zároveň vydat územní plán bez dalšího opakování veřejného projednání. Stan obsahového vypořádání námitky je možné uvést, že 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. Tato studie podrobně a v souvislostech prověřila možnosti volnočasového využití jiné plochy, než navrhují podatelé. Obec s ohledem na posledně uvedené nemá potřebu zařadit pozemek parc.č. 38/8 v k.ú. Podmolí do ploch občanského vybavení.

Vymezení plochy B1 bylo předmětem řešení rozporu podle §4 odst. 8 stavebního zákona ve spojení s §136 odst. 6 a §133 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění platných předpisů. Výsledkem řešení je dohoda ze dne 20.04.2021, kterou uzavřelo Ministerstvo pro místní rozvoj s Ministerstvem životního prostředí s tím závěrem, že ohledem na to, že obec v současnosti již nepožaduje vymezení této zastavitelné plochy, dospěla ministerstva k dohodě, že tato plocha nebude vymezena jako zastavitelná plocha [bude se jednat o plochu nezastavěného území podle § 2 odst. 1 písm. f) stavebního zákona].

Na základě dohody byla předmětná plocha z návrhu pro další projednání vyřazena.

Na základě požadavku obce byla v návrhu dokumentace pro 2.opakované veřejné projednání v návaznosti na vypuštění plochy B1 vymezena plocha B2 u hřbitova v původně navrhovaném rozsahu. Pro tuto plochu bylo současně zahájeno pořizování Regulačního plánu.

Takto navržené řešení bylo předmětem 2.opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP Podmolí v období od 15.9.2023 do 23.10.2023 s tím, že výklad územně plánovací dokumentace se uskutečnil 16.10.2023 v sále kulturního domu v Podmolí.

Ve stanovené lhůtě nebyla vlastníkem/namílatelem žádná námitka ani připomínka uplatněna.

Vzhledem ke shora uvedenému se navrhuje rozhodnout o námitce pana Ing. Jaroslava Ponikelského a paní Ing. Dity Němcové tak, jak je výše uvedeno.

Označení námitky **OP08**

Jméno a příjmení fyzické osoby

nebo název právnické osoby:

AGROPODNIK ZNOJMO, a.s.

Adresa / Sídlo:

Znojmo, Dvořákova 2924/21, 669 02 Znojmo 2

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 19.9.2018 a zaevidována pod číslem jednacím MUZN 84378/2018.

Označení námitky **OP09**

Jméno a příjmení fyzické osoby

nebo název právnické osoby:

Agropodnik Mašovice, a.s.

Adresa / Sídlo:

Mašovice 154, 669 02 Znojmo 2

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 19.9.2018 a zaevidována pod číslem jednacím MUZN 84380/2018.

Označení námitky **OP10**

Jméno a příjmení fyzické osoby

nebo název právnické osoby:

AGP Plus, s.r.o.

Adresa / Sídlo:

Mašovice 154, 669 02 Znojmo 2

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 19.9.2018 a zaevidována pod číslem jednacím MUZN 84390/2018.

Pořizovatel shledal shora uvedené námitky k návrhu územního plánu Podmolí označené OP08 – OP10 za obsahově shodné. Pro zvýšení přehlednosti samotného územního plánu jako opatření obecné povahy, jehož součástí je i rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění, rozhodl se v řízení o nich pokračovat společně dle § 140 správního řádu.

Obsah námitek:

- podatelé namítají proti návrhu vymezených prvků lokální úrovně územního systému ekologické stability

Územní pln Podmolí – Odůvodnění – Příloha B/návrh rozhodnutí o námitkách

- podatelé požadují, aby součástí návrhu územního plánu byl (severní) silniční obchvat obce
- podatelé požadují, aby z návrhu územního plánu byly vypuštěny nové účelové komunikace
- podatelé vznášejí námitku také proti zvolené regulaci ploch smíšených výrobních – zemědělské výroby a chovu (H)
- podatelé vznášejí námitku proti vymezení plochy veřejných prostranství na pozemcích parc. č. 668 a 671, v k.ú. Podmolí

Úplné znění podání je uloženo ve spise pořizovatele, jeho kopie je přiložena k tomuto návrhu rozhodnutí.

Posouzení pořizovatelem:

Všechna výše uvedená podání byla pořizovatelem posouzena jako námitka se shodným obsahem. Pořizovatel rozhodl o jejich projednání společně za přiměřeného užití § 140 správního řádu. Proto je jejich vyhodnocení vypracováno společně pro všechna podání.

Pořizovatel nejprve prověřil, zda jde o podání ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), a to z formálního a věcného hlediska.

Předmětná podání byla vyhodnocena jako námitky splňující podmínky stanovené v § 52 odst. 2 stavebního zákona, podle kterého mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. V souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být námitky podle odst. 2 uplatněny nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, musejí být odůvodněné a současně musí obsahovat údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčené námitkou.

Lhůta pro uplatnění námitek byla stanovena do 19.9.2018. Podání byla doručena včas. Podání neobsahuje údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva. Vlastnictví namítajících však pořizovatel ověřoval při vypořádání jejich námitek uplatněných ve veřejném projednání a nyní si je pořizovatel ověřil prostřednictvím serveru <http://cuzk.cz>, služby nahlížení do katastru, dne 24.1.2019 a aktuální informace o vlastnictví přiložil k předmětné námitce do spisu.

Rozhodnutí o námitkách:

~~Námitky OP08 – OP10 se zamítají.~~

Námitkám OP08 – OP10 se částečně vyhovuje, a to tak, že plocha veřejných prostranství na pozemcích parc. č. 668 a 671 vymezena nebude. Ve zbytku se námitka zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí:

Podatelé namítají proti návrhu vymezených prvků lokální úrovně územního systému ekologické stability a požadují přepracovat vymezení všech navržených lokálních biokoridorů. Podatelé předkládají vlastní návrh vedení trasy lokálních biokoridorů. Část z krajinotvorných prvků navrhuje přesměrovat v návaznosti na obchvat obce Podmolí. Požadavku není vyhověno. Navržený plán ÚSES obsažený v návrhu územního plánu pro veřejné projednání je v souladu s ustanovením § 2 odst. 3 prováděcí vyhlášky č. 395/1992 Sb. aktualizován odborně způsobilou osobou. Funkčnost a odborná správnost vymezeného ÚSES byla prověřena při projednání návrhu ÚP s dotčenými orgány. Pokud se jedná o námitku, že vhodnějším nástrojem pro umístění krajinotvorných prvků jsou zatím v obci neprovedené komplexní pozemkové úpravy, obec uvádí, že očekává naplnění koncepce ÚSES i pomocí komplexních pozemkových úprav. Jednotlivé prvky ÚSES budou realizovány v návaznosti na vypořádání vlastnických vztahů k pozemkům, na nichž se tyto prvky budou nacházet. Navržený způsob využití ploch pro ÚSES neznemožňuje vlastníkově jejich využití dosavadním způsobem. Případná realizace těchto prvků není možná třetí osobou bez vědomí vlastníka, respektive bez jeho souhlasu.

Vymezení těchto prvků na pozemcích jiných vlastníků nezakládá zákonnou povinnost vlastníkovi jejich realizaci. Plán místního ÚSES byl jako součást návrhu územního plánu společně s tímto návrhem zveřejněn způsobem, který ukládá stavební zákon ve spojení se správním řádem.

Podatelé také požadují, aby součástí návrhu územního plánu byl (severní) silniční obchvat obce. Tento obchvat by vedl ze silnice III. třídy č. III/40819 ze směru od Mašovic na zemědělské středisko, dále by pokračoval kolem plánované plochy bydlení B1 a u polní cesty na Hlásku by vyústil zpět na silnici III. třídy směrem na Lukov. Podle podatelů by obchvat zlepšil bezpečnost na místní komunikaci procházející obcí, zejména převedením nákladní přepravy a autobusové dopravy mimo zastavěné území obce a také by ulehčil obci od zatížení zemědělskou aktivitou při sezónních pracích.

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 situaci 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. Připuštění 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 vymezit 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.

Dále podatelé uvádějí, že požadují, aby z návrhu územního plánu byly vypuštěny nové účelové komunikace. Návrh územního plánu žádnou nově navrhovanou komunikaci nenavrhuje.

Podatelé vznášejí námitku také proti zvolené regulaci ploch smíšených výrobních – zemědělské výroby a chovu (H). Podatelé požadují, aby návrh územního plánu neobsahoval omezení výšky staveb či zastavitelnosti území a domnívají se, že tyto podmínky je vhodné řešit v rámci navazujících správních řízení. Obec názor podatelů nesdílí a považuje územní plán za koncepční nástroj, v němž je vhodné řešit výškovou regulaci zástavby i stanovit přípustnou zastavitelnost jednotlivých ploch. Územní plán současně nemusí připustit další rozvoj na všech vymezených plochách a na další stavební rozvoj neexistuje právní nárok. Rekonstrukce a modernizace jednotlivých staveb či stavebních celků uvedenou regulací nejsou dotčeny, toliko při nich nelze překročit vnější objemové parametry stávajících staveb. Obdobně obec nepovažuje za přínosné povolit v územním plánu v ploše smíšené výrobní – zemědělské výroby a chovu (H) umístění stožáru, který by pouze přispěl k narušování krajinného rázu.

V neposlední řadě podatelé vznášejí námitku proti vymezení plochy veřejných prostranství na pozemcích parc. č. 668 a 671, v k.ú. Podmolí a požadují, aby jejich funkční využití odpovídalo možnosti zastavění rodinným domem se zahradou. ~~K nevyhovění uvedené námitce vede obec Podmolí skutečnost, že předmětná plocha nebyla využita k výstavbě po dlouhou dobu. Z uvedeného důvodu obec vyhodnotila tyto pozemky, resp. plochu, jako území bez stávajícího potenciálu k zastavění. Územní plán není~~

~~statickým dokumentem, nýbrž dokumentem dynamickým, který podléhá pravidelnému vyhodnocování a změnám. Obec proto nevylučuje, že pokud bude v budoucnu prokázána potřeba vymezení dalších zastavitelných ploch, že se může uvažovat i předmětné ploše. Součástí návrhu územního plánu se nicméně stalo vymezení nově zastavitelných ploch pro bydlení na jiných místech, než na pozemcích parc. č. 668 a 671, v k.ú. Podmolí. Z hlediska obce se tedy z důvodu jejich nevyužití u pozemků parc. č. 668 a 671, v k.ú. Podmolí nejedná o plochu, kterou by obec naplňovala jeden ze základních cílů územního plánování, vytváření podmínek pro výstavbu. Dlouhodobě nezrealizovaná plocha ve své podstatě brání realizaci udržitelného rozvoje území, neboť zamezuje naplnění identifikovaných rozvojových potřeb. Z hlediska obce se rozhodně nejedná o postup, který by měl vlastníka krátit na jeho právech. V této souvislosti je nezbytné zdůraznit, že v českém právním řádu neexistuje veřejné subjektivní právo stavby, které by náleželo vlastníkům pozemků bez dalšího. Naopak, český právní řád umožňuje územně samosprávným jednotkám vydávat územně plánovací dokumentace, kterými právo stavby na svém území regulují. Z hlediska územního plánování zastavitelné pozemky a vůbec celé rozvojové plochy neslouží jako uchovatel hodnot (investice), ale jako nástroj k dosažení udržitelného rozvoje území a naplnění ostatních cílů a úkolů územního plánování, jak je vymezuje stavební zákon. Je v tomto případě na průniku úvah projektanta, pořizovatele, dotčených orgánů a obce, které pozemky budou v návrhu územního plánu určeny k jakému funkčnímu využití.~~

Na základě požadavku obce byla v návrhu dokumentace pro 2.opakované veřejné projednání v návaznosti na vypuštění plochy B1 ponechána plocha vymezená na předmětných pozemcích jako plocha pro bydlení.

Vymezení plochy B1 bylo předmětem řešení rozporu podle §4 odst. 8 stavebního zákona ve spojení s §136 odst. 6 a §133 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění platných předpisů. Výsledkem řešení je dohoda ze dne 20.04.2021, kterou uzavřelo Ministerstvo pro místní rozvoj s Ministerstvem životního prostředí s tím závěrem, že ohledem na to, že obec v současnosti již nepožaduje vymezení této zastavitelné plochy, dospěla ministerstva k dohodě, že tato plocha nebude vymezena jako zastavitelná plocha [bude se jednat o plochu nezastavěného území podle § 2 odst. 1 písm. f) stavebního zákona]. Na základě dohody byla předmětná plocha z návrhu pro další projednání vyřazena.

Na základě požadavku obce byla v návrhu dokumentace pro 2.opakované veřejné projednání v návaznosti na vypuštění plochy B1 vymezena plocha B2 u hřbitova v původně navrhovaném rozsahu. Pro tuto plochu bylo současně zahájeno pořizování Regulačního plánu.

Takto navržené řešení bylo předmětem 2.opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP Podmolí v období od 15.9.2023 do 23.10.2023 s tím, že výklad územně plánovací dokumentace se uskutečnil 16.10.2023 v sále kulturního domu v Podmolí.

Ve stanovené lhůtě byla vlastníkem/namítnutím uplatněna námitka proti míře regulace plochy H. její obsah, včetně návrhu rozhodnutí je uvedeno samostatně dále v tomto dokumentu.

Vzhledem ke shora uvedenému se navrhuje rozhodnout o výše uvedených námitkách uvedených podatelů tak, jak je výše uvedeno.

Označení námítky **OP11**

Jméno a příjmení fyzické osoby

nebo název právnické osoby:

Adresa / Sídlo:

Doc. PhDr. Jarmila Bencová, PhD.

Podmolí 18, 669 02 Znojmo

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 19.9.2018 a zaevidována pod číslem jednacím MUZN 84410/2018.

Obsah námítky:

Podatelka opětovně formuluje námítky proti lokalitě B.1. Podatelka namítá, že územní plán neobsahuje v ploše B1 popis a jasné vymezení zástavbové struktury lokality a požaduje, aby v územním plánu byly vyznačeny komunikační sítě a provoz v zázemí plochy B1. Podatelka tvrdí, že v ploše B1 bude možné časem umístit nové obytné domy a požaduje, aby se do územního plánu vrátil požadavek na územní studii, jako podmínku rozhodování v území. Podatelka dále tvrdí, že výstavbou na ploše B1 dojde k ovlivnění geologických a vodních poměrů lokality B1. Podatelka také požaduje podrobný koncept parkovacích ploch v Podmolí.

Úplné znění podání je uloženo ve spise pořizovatele, jeho kopie je přiložena k tomuto návrhu rozhodnutí.

Posouzení pořizovatelem:

Pořizovatel nejprve prověřil, zda jde o podání ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), a to z formálního a věcného hlediska.

Předmětné podání bylo vyhodnoceno jako námítka splňující podmínky stanovené v § 52 odst. 2 stavebního zákona, podle kterého mohou námítky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. V souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být námítky podle odst. 2 uplatněny nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, musejí být odůvodněné a současně musí obsahovat údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčené námitkou.

Lhůta pro uplatnění námitek byla stanovena do 19.9.2018. Námítka byla doručena včas. Podání neobsahuje údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva. Vlastnictví namítajícího však pořizovatel ověřoval při vypořádání jeho námítky uplatněné ve veřejném projednání a nyní konstatuje, že se na jeho vlastnických vztazích v řešeném území nic nezměnilo, což si pořizovatel ověřil prostřednictvím serveru <http://cuzk.cz>, služby nahlížení do katastru, dne 24.1.2019 a aktuální informace o vlastnictví přiložil k předmětné námitce do spisu.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námítky se zamítají.

Námitce se částečně vyhovuje, a to tak, že plocha pro bydlení B1 bude zrušena. Ve zbytku se námítka zamítá.

Odůvodnění:

Předně pořizovatel uvádí, že z podaných námitek neplyne, do jakých veřejných subjektivních práv a oprávněných zájmů namítající osoby mělo být předloženým návrhem územního plánu zasaženo. Obecně lze k námitkám podatelky uvést, že územní plán je pouze základní koncepcí rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot. Jeho součástí proto nejsou detaily, které patří do regulačního plánu, územního rozhodnutí či územního souhlasu. Územní plán je koncepcí regulující území do budoucna (pro futuro), ačkoliv vychází z historických podmínek v území a musí přihlídnout ke stávajícímu způsobu využívání území. Územní plán provedenou regulací nastoluje směr budoucího využití při respektování stávajících poměrů v území. Územní plán zpravidla není nástrojem pro konzervaci stávajících poměrů.

Konkrétněji k námitce podatelky proti vymezení plochy B1 obec uvádí, že v návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání došlo k podstatné redukci původně navrženého rozsahu této plochy a úměrně tomu i ke snížení míry potenciálního zásahu podatelky. Obec má za to, že případná nová výstavba ve vymezeném rozsahu plochy B1 nemůže zkrátit podatelku na žádném veřejném subjektivním právu nad míru přiměřenou poměrům, kdy nemovitosti podatelky jsou součástí soustředěné zástavby.

Stran požadavku podatelky na obsažení parcelace plochy B1, včetně komunikační sítě, v územním plánu, nemůže pořizovatel takovému požadavku vyhovět. Jak je uvedeno shora, podatelkou požadovaná podrobnost územnímu plánu nenáleží. Požadavek na územní studii pro plochu B1 byl z návrhu územního plánu odstraněn s ohledem na její zmenšení a upřesnění podmínek jejího využití o umístění hlavních staveb k jižnímu okraji. Udává-li podatelka, že v ploše B1 bude možné časem umístit nové obytné domy, 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 nepředpokládá umístění 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 podmínkou prostorového využití plochy B1, viz požadavek „navázat na historickou půdorysnou strukturu sídla“.

Plocha B1 byla z dokumentace pro 2.opakované veřejné projednání vyřazena. Pro plochu B2 bylo zahájeno pořízení Regulačního plánu. Viz. Závěr odůvodnění této námitky.

Obdobně nelze přisvědčit obavě podatelky z ovlivnění geologických a vodních poměrů lokality B1 novou výstavbou v tom směru, že by takové ovlivnění mohlo mít negativní dosah na podatelku. Územní plán nepovoluje výstavbu jednotlivých nemovitostí ani vodních staveb v podobě studní. Námitky podatelky v případě jejich podání do jednotlivých správních řízení bude muset vypořádat stavební úřad, případně vodoprávní úřad, až k žádostem jednotlivých stavebníků lokality B1.

Pokud podatelka závěrem požaduje podrobný koncept parkovacích ploch v Podmolí, součástí územního plánu je v rámci vymezování zastavitelných ploch i organizace dopravy v klidu. K uvedené námitce 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 vyrazí 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 odstavné plochy D2 (mezi hřbitovem a původní plochou pro bydlení B2) zjistila obec nerealizovatelnost investice z důvodu vlastnictví dotčených pozemků třetí osobou. U plochy D3 zjistila obec nerealizovatelnost záměru z důvodu nemožnosti vyhovujícího a bezpečného napojení na silniční infrastrukturu pro polohu „v křižovatce“. Konečně u plochy D4 má obec za to, že tato plocha s ohledem na vzdálenost od centrální části obce i turistických tras nebude turisty využívána, respektive bude 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. Obec je zároveň zdrženlivá co do vymezování většího rozsahu takových ploch, neboť jejich zvýšená nabídka může generovat nárůst silniční dopravy. Obec tudíž vyčká s dalším vymezováním ploch na zkušenosti s aplikací nového územního plánu. Pokud se podatel v průběhu platnosti a účinnosti územního plánu bude nadále domnívat, že by územní plán obce měl vyřešit odstavování vozidel vymezením dalších ploch za tímto účelem, může k tomu kdykoliv podat na obci podnět či požádat obec o pořízení změny územního plánu.

Závěrem je vhodné uvést, že územní plán není statickým dokumentem, ale podléhá průběžnému vyhodnocování a změnám, kterými bude muset reagovat na další vývoj v obci.

Vymezení plochy B1 bylo předmětem řešení rozporu podle §4 odst. 8 stavebního zákona ve spojení s §136 odst. 6 a §133 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění platných předpisů. Výsledkem řešení je dohoda ze dne 20.04.2021, kterou uzavřelo Ministerstvo pro místní rozvoj s Ministerstvem životního prostředí s tím závěrem, že ohledem na to, že obec v současnosti již nepožaduje vymezení této zastavitelné plochy, dospěla ministerstva k dohodě, že tato plocha nebude vymezena jako zastavitelná plocha [bude se jednat o plochu nezastavěného území podle § 2 odst. 1 písm. f) stavebního zákona]. Na základě dohody byla předmětná plocha z návrhu pro další projednání vyřazena.

Na základě požadavku obce byla v návrhu dokumentace pro 2.opakované veřejné projednání v návaznosti na vypuštění plochy B1 vymezena plocha B2 u hřbitova v původně navrhovaném rozsahu. Pro tuto plochu bylo současně zahájeno pořizování Regulačního plánu.

Takto navržené řešení bylo předmětem 2.opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP Podmolí v období od 15.9.2023 do 23.10.2023 s tím, že výklad územně plánovací dokumentace se uskutečnil 16.10.2023 v sále kulturního domu v Podmolí.

Ve stanovené lhůtě nebyla vlastníkem/namílatelem žádná námitka ani připomínka uplatněna.

Vzhledem ke shora uvedenému se navrhuje rozhodnout o námitce paní Doc. PhDr. Jarmily Bencové, PhD. tak, jak je výše uvedeno.

Označení námítky **OP12**

Jméno a příjmení fyzické osoby

nebo název právnické osoby:

Miroslav Tesař

Adresa / Sídlo:

a

Jméno a příjmení fyzické osoby

nebo název právnické osoby:

Jana Tesařová

Adresa / Sídlo:

Podmolí 53, 669 02 Znojmo

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 19.9.2018 a zaevidována pod číslem jednacím MUZN 84411/2018.

Obsah námítky:

Jako vlastník nemovitostí v k.ú. Podmolí podatel namítá proti ploše B1 a požaduje tuto plochu zařadit do ploch veřejné zeleně.

Úplné znění podání jsou uložena ve spise pořizovatele, jeho kopie je přiložena k tomuto návrhu rozhodnutí.

Posouzení pořizovatelem:

Pořizovatel nejprve prověřil, zda jde o podání ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), a to z formálního a věcného hlediska. Předmětné podání bylo vyhodnoceno jako námitka splňující podmínky stanovené v § 52 odst. 2 stavebního zákona, podle kterého mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. V souladu s ustanovením §52 odst.3 stavebního zákona mohou být námitky podle odst.2 uplatněny nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, musejí být odůvodněné a současně musí obsahovat údaje podle katastru nemovitostí dokládající dotčená práva a vymezení území dotčené námitkou.

Lhůta pro uplatnění námitek byla stanovena do 19.9.2018. Námitka byla doručena včas. Podání neobsahuje údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva. Vlastnictví namítajícího však pořizovatel ověřoval při vypořádání jeho námítky uplatněné ve veřejném projednání a nyní konstatuje, že se na jeho vlastnických vztazích v řešeném území nic nezměnilo, což si pořizovatel ověřil prostřednictvím serveru <http://cuzk.cz>, služby nahlížení do katastru, dne 24.1.2019 a aktuální informace o vlastnictví přiložil k předmětné námitce do spisu.

Návrh rozhodnutí o námitce:

~~Námitka se zamítá.~~

Námitce se vyhovuje, a to tak, že plocha pro bydlení B1 bude zrušena.

Odůvodnění:

Podatelé neuvádí, jakým způsobem se jejich práv a oprávněných zájmů dotkne vymezení návrhové plochy pro bydlení B1, přesto požadují tuto plochu v územním plánu proměnit na veřejnou zeleň. Obecnosti důvodů návrhu odpovídá rozsah a hloubka odůvodnění rozhodnutí o této námitce.

Podatelé mají za to, že vymezení plochy pro bydlení B1 jako nové rozvojové plochy nezajistí harmonický rozvoj obce. Dovození tak z toho, že sami jsou přesvědčeni, že plocha B1 je v současnosti využívána občany obce k odpočinku. S uvedeným nelze souhlasit, neboť současné zemědělské využívání převážné části plochy B1 využívání tohoto prostoru k odpočinku prakticky vylučuje. Tvrzení využívání právě této, dnes zemědělsky využívané plochy v obci, na jejímž katastru se nachází národní park, se jeví jako přinejmenším nadnesené. Pokud podatelé argumentují proti této ploše nutností jejich budoucích obyvatel projíždět za prací přes celou obec, taková situace nemůže ovlivnit stávající stav na míru přiměřenou poměrům. Častý průjezd zemědělské techniky obcí s uvedeným budoucím stavem nemá žádnou souvislost.

Podatelé vyjadřují přesvědčení, že plochu B1 nelze navázat na stávající návesní prostor. K uvedenému tvrzení lze uvést toliko, že plocha B1 bude na návesní prostor navazovat stejně, jako na něj navazuje jižní část obce. Dokonce plocha B1 jako celek bude návsi mnohem blíže, než zástavba v jižní části obce a podatelé preferované návrhové plochy B2 a B3. Není zde tedy uvedena žádná překážka urbanisticky hodnotnému navázání plochy B1 na jádro obce.

Množství a rozsah nově zastavitelných ploch podle názoru obce odpovídá jí požadovaným možnostem dalšího rozvoje a udržení charakteru území. Návrh územního plánu předpokládá umístění celkem 12 domů v plochách B1, B2 a B3. Územní plán počítá se zastavěním proluky na pozemku parc. č. 38/8 v k.ú. Podmolí, byť i proti tomuto zastavění byly podány námitky. V uvedené proluce se počítá s výstavbou jednoho rodinného domu.

Zpracovatel územního plánu při koncipování návrhu zpracoval prognózu bytové výstavby, v jejímž rámci pro návrhové období do roku 2036 odhaduje potřebu bytů v rodinných domech na 17. S výstavbou bytových domů se nepočítá.

Návrh územního plánu pro opakované veřejné projednání nepočítá s žádnou rezervou ploch pro bydlení, podle vypočtené potřeby. Návrh územního plánu pro opakované veřejné projednání nenaplní ani vypočtenou potřebu a přistupuje k vymezení nových ploch velice zdrženlivě. Návrh územního plánu vychází z toho, že v návrhovém období (horizontu 15 let), v němž byla vypočtena potřeba 17 nových domů, se územní plán podrobí několika vyhodnocením a v případě potvrzení trendu potřeby nových ploch pro bydlení, budou tyto plochy posléze doplněny změnou územního plánu.

Nabídkou nových zastavitelných ploch obec zároveň chrání charakter sídla před nežádoucím zahušťováním zástavby případnou realizací nových hlavních objektů v zahradách tvořících zázemí stávajících objektů bydlení.

V návrhu územního plánu je vymezeno naprosto dostačující množství veřejné zeleně a vymezení územního systému ekologické stability s tím přímo nesouvisí. Veřejná zeleň slouží odpočinkovým aktivitám obyvatel, zatímco ÚSES slouží ke zlepšování fungování ekosystému navržením migračních tras živočichů a jejich stanovišť. Současně je nezbytné obec vnímat v rozsahu celého jejího katastru. V tomto kontextu, kdy většina území obce je součástí Národního parku Podyjí, je zřejmé, že obyvatelé mají dostatek možností velmi kvalitního odpočinku v přírodním prostředí mimo zastavěné území obce.

Stran možností provádět protierozní opatření v ploše B1 má obec za to, že největším protierozním opatřením v ploše B1 je změna jejího užívání z intenzivně obhospodařované zemědělské půdy. V důsledku zástavby a využití ostatních částí parcel jako ploch zahrad a sadů se v ploše B1 dá předpokládat eliminace větrné i vodní eroze.

Umístění plochy B1 s ohledem na shora uvedené není a nemůže být v rozporu s koncepcí rozvoje obce, natož s cíli územního plánu.

Vymezení plochy B1 bylo předmětem řešení rozporu podle §4 odst. 8 stavebního zákona ve spojení s §136 odst. 6 a §133 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění platných předpisů. Výsledkem řešení je dohoda ze dne 20.04.2021, kterou uzavřelo Ministerstvo pro místní rozvoj s Ministerstvem životního prostředí s tím závěrem, že ohledem na to, že obec v současnosti již nepožaduje vymezení této zastavitelné plochy, dospěla ministerstva k dohodě, že tato plocha nebude vymezena jako zastavitelná plocha [bude se jednat o plochu nezastavěného území podle § 2 odst. 1 písm. f) stavebního zákona]. Na základě dohody byla předmětná plocha z návrhu pro další projednání vyřazena.

Na základě požadavku obce byla v návrhu dokumentace pro 2.opakované veřejné projednání v návaznosti na vypuštění plochy B1 vymezena plocha B2 u hřbitova v původně navrhovaném rozsahu. Pro tuto plochu bylo současně zahájeno pořizování Regulačního plánu.

Takto navržené řešení bylo předmětem 2.opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP Podmolí v období od 15.9.2023 do 23.10.2023 s tím, že výklad územně plánovací dokumentace se uskutečnil 16.10.2023 v sále kulturního domu v Podmolí.

Ve stanovené lhůtě nebyla vlastníkem/namímatelem žádná námitka ani připomínka uplatněna.

Vzhledem ke shora uvedenému se navrhuje rozhodnout o námitce pana Miroslava Tesaře a paní Jany Tesařové tak, jak je výše uvedeno.

2. opakované veřejné projednání – lhůta pro doručení do 23.10.2023

Označení námítky **N01**

Název právnické osoby: **Agropodnik Mašovice, a.s.**

Sídlo: Mašovice 154, PSČ 669 02

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 23.10.2023 a byla zaevidována pod číslem jednacím MUZN 225642/2023.

Obsah námítky:

Namítatel je vlastníkem nemovitých věcí – pozemků, na nichž provozuje zemědělský závod – farmu (dále jen „*farma*“) a které jsou v návrhu územního plánu vymezeny jako součást plochy H – plochy smíšené výrobní – zemědělská výroba (dále jen „*plocha H*“). Převažujícím předmětem činnosti namílatele na farmě je úprava a skladování rostlinných komodit, přičemž namítatel nepředpokládá využití farmy k chovu zvířat, k němuž byla využívána v minulosti.

Namítatel vyslovuje nesouhlas s vymezením podmínek využití plochy H a navrhuje následující novou úpravu, kterou odůvodňuje, jak je uvedeno níže.

1. **Přesunout využití k „výrobě a skladování“ z podmíněného využití do hlavního využití.**

Namítatel navrhuje tuto změnu, neboť má za to, že z návrhu územního plánu není zřejmé, zda pojem „zemědělská výroba“ zahrnuje také úpravu a skladování zemědělských komodit. Dále namítatel uvedl, že by měla být „výroba a skladování“ zařazena do hlavního využití plochy také z toho důvodu, že většina stávajících budov je v současné budově využívána k úpravě a skladování rostlinných komodit, že se jedná o činnost pro farmu typickou a že činnosti spočívající ve zpracování a skladování zemědělských komodit jsou pro farmu natolik významné, že dlouhodobě určují charakter farmy.

2. **V přípustném využití rozdělit dopravní a technickou infrastrukturu na dva samostatné body, přičemž dopravní infrastruktura zůstane spojena s využíváním. Nově samostatný bod technické infrastruktury navrhuje Namítatel nespojovat s využíváním plochy.**

Namítatel navrhuje nevázat využití pro technickou infrastrukturu na využívání plochy z důvodu přítomnosti základnové stanice mobilního operátora, poskytující služby veřejnosti v obci Podmolí i v jejím okolí.

3. **Stylisticky upravit zásady podmíněného využití, a to tak, že namítatel navrhuje vypustit slovo „naopak“ ve druhém souvětí.**

Namítatel navrhuje stylistickou úpravu z důvodu větší srozumitelnosti.

4. **Nově formulovat výškový limit staveb, dle něhož by celková výška staveb nemohla přesáhnout výškovou hladinu stávající zástavby v ploše. Namítatel navrhuje vypustit podmínku „nově umísťované stavby a zařízení* nebudou svou výškou přesahovat výšku 6 m“ a nahradit tuto podmínku zněním „celková výška staveb nesmí přesáhnout výškovou hladinu stávající zástavby v ploše“.**

Touto úpravou chce namítatel docílit do budoucna respektování podoby a vlastností staveb na farmě, stejným způsobem, jako tomu je u jiných staveb v jiných plochách. Namítatel poukazuje na bytový dům č. p. 88, který přesahuje výšku 6 m a leží na srovnatelné výškové úrovni jako farma, přičemž návrh územního plánu nenařizuje jeho snížení. U některých ploch návrh územního plánu připouští stavby vyšší než 6 m, což namítatel označuje za „nerovný přístup mezi výškovými podmínkami“. Dle namítnutého řešení umožní pokračující umístění základnové stanice mobilního operátora.

5. **Vypustit podmínku „rekonstrukce stávajících staveb zemědělské výroby a/nebo staveb výroby a skladování či rekonstrukce stávajících zařízení* nezpůsobí přesah výšky těchto staveb či zařízení* nad 6 m“ včetně příslušné definice pojmu „zařízení“ a vypustit podmínku zakazující vytváření stavebních dominant včetně příslušné definice pojmu „stavební dominant“.**

Namítatel navrhuje vypustit pojem „rekonstrukce“ a v návaznosti na to vypuštění celé výše citované podmínky z důvodu nejednoznačnosti tohoto pojmu a možných výkladových problémů.

Namítatel dále navrhuje vypustit pojem „zařízení“ a „stavební dominant“ a jejich definice, neboť dle namítnutého jsou tyto definice „ad hoc účelové“.

Dle namítnutého je zřejmá snaha pořizovatele územního plánu „znemožnit nám (namítateli) stavbu výškových budov na farmě“, pročez poukazuje na rozhodnutí Ministerstva životního prostředí (dále jen „ministerstvo“) ze dne 21.10.2022, č.j. MZP/2022/560/1231, které bylo namítnutem přiloženo k námítkám. V tomto rozhodnutí ministerstvo posoudilo vliv záměru výstavby Posklizňové linky Podmolí (dále jen „záměr“) a uvedlo, že záměr není stavbou ve volném terénu s bezprostředním dopadem na nepříliš dotčený krajinný ráz, nýbrž stavbou v existujícím zemědělském areálu, kde již obdobné stavby existují delší dobu, a dostavba dalších nových objektů nemá potenciál narušit výhledy či průhledy z/do národního parku a nemůže způsobit přeměnu krajiny sousedící s národním parkem v krajinu industriální s řadou negativních dominant.

Namítatel dále cituje z rozhodnutí ministerstva následující pasáž: „Na okraj ovšem MŽP poznamenává, že zemědělské stavby do zemědělské krajiny, navíc v existujícím zemědělském areálu a s odpovídajícími rozměry, nepochybně patří. Nakonec i Nejvyšší správní soud judikoval v rozsudku 7 As 52/2009 z 10.9.2009, že (cit.): „poměry určitého území nemohou být zpravidla navždy konzervovány a mohou se měnit. Změny ve využití území v průběhu času, včetně nejrůznějších stavebních aktivit, jsou přirozenou součástí vývoje společnosti...“. Tato úvaha je podle MŽP zcela aplikovatelná i na aktuální případ. Ministerstvo vnímá nejen význam Národního parku Podyjí, ale rovněž tu skutečnost, že Znojensko je zemědělská oblast České republiky zásadní důležitosti. Zemědělská výroba na současné úrovni se bez odpovídajícího zázemí obejít nemůže a je jen logické, že potřebné stavby vzniknou v existujících areálech, mimo chráněná území a jejich ochranná pásma.“

Závěrem namítatel odůvodnění své námítky shrnuje do několika následujících bodů:

- farma je namítatelem dlouhodobě využívána k zemědělským činnostem,
- farma se nachází v zemědělské krajině jižní Moravy,
- farma je oddělena od vlastní obce Podmolí,
- farma se nenachází na území parku Podyjí a jeho ochranného pásma,
- namítatelem navržené nové znění podmínek plně zachovává zemědělský charakter farmy a podobu a způsob využití staveb nacházejících se na předmětných plochách a určuje vyvážená pravidla pro další výstavbu.

Posouzení pořizovatelem:

Pořizovatel nejprve prověřil, zda jde o podání ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona, a to z formálního a věcného hlediska.

Předmětné podání bylo vyhodnoceno jako námitka splňující podmínky stanovené v § 52 odst. 2 stavebního zákona, podle kterého mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. V souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být námitky podle odst. 2 uplatněny nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, musejí být odůvodněné a současně musí obsahovat údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčeného námitkou.

Lhůta pro uplatnění námitek byla stanovena do 23.10.2023. Námitka byla doručena včas. Podání neobsahuje údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva. Vlastnictví ploch dotčených námitkou si pořizovatel ověřil prostřednictvím webu cuzk.cz, služby nahlížení do katastru a konstatuje, že dotčené pozemky jsou ve vlastnictví namítatele.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se částečně nevyhovuje.

Odůvodnění:

- Namítatel navrhuje přesunout využití plochy k „výrobě a skladování“ z podmíněného využití do hlavního využití, neboť má za to, že z návrhu územního plánu není zřejmé, zda pojem „zemědělská výroba“ zahrnuje také úpravu a skladování zemědělských komodit.

Pojem „zemědělská výroba“ nemůže v sobě zahrnovat rovněž pojem „výrobu a skladování“ a to zcela zřejmě z toho, že právě pojem „výroba a skladování“ je samostatně uveden jako způsob využití podmíněného. Výslovné zahrnutí „výroby a skladování“ do podmíněného využití je záměrem obce, neboť právě tyto činnosti hodlá obec podrobit specifickým podmínkám stanoveným v zásadách podmíněného využití.

- Dále namítatel uvedl, že by měla být „výroba a skladování“ zařazena do hlavního využití plochy také z toho důvodu, že většina stávajících budov je v současné budově využívána k úpravě a skladování rostlinných komodit, že se jedná o činnost pro farmu typickou a že činnosti spočívající ve zpracování a skladování zemědělských komodit jsou pro farmu natolik významné, že dlouhodobě určují charakter farmy.

Skutečnost, že jsou stávající budovy na farmě využívány k úpravě a skladování rostlinných komodit a skutečnost, že se jedná o činnost typickou, nejsou nijak dotčeny tím, že je činnost „výroby

a skladování“ zařazena do podmíněného využití a nikoli do hlavního využití. Smyslem a účelem stanovení využití ploch není pouhá reflexe současného stavu ale zejména stanovení předpokladů pro další využití územní v budoucnu. Navíc, je zájmem obce Podmolí stanovit v zásadách podmíněného využití parametry, které budou striktněji regulovat vymezené činnosti, mezi nimi rovněž „výrobu a skladování“. Uvedené se týká především regulace záměrů na umístění zdroje hluku příp. vibrací v blízkosti chráněných venkovních prostorů.

Obec Podmolí musí dále připomenout, že na možném využití plochy pro skladování rostlinných produktů se ani do budoucna ničeho nezmění. Ostatně, jak sám namítatel uvádí, je k těmto účelům farma využívána již dnes. Obec Podmolí pouze, plně ve své diskreci, zpřísňuje podmínky, za kterých do budoucna bude toto využití možné.

S ohledem na výše uvedené se návrhu namítatele na přesunutí využití plochy „výrobě a skladování“ z podmíněného do hlavního využití nevyhovuje.

- *Namítatel navrhuje, aby v přípustném využití došlo rozdělení dopravní a technické infrastruktury na dva samostatné body, přičemž dopravní infrastruktura zůstane spojena s využíváním. Nově samostatný bod technické infrastruktury navrhuje namítatel nevázat na využívání plochy. Obě změny namítatel navrhuje z důvodu přítomnosti základnové stanice mobilního operátora, poskytující služby veřejnosti v obci Podmolí i v jejím okolí.*

Návrhu namítatele se vyhovuje.

- *Namítatel navrhuje z důvodu větší srozumitelnosti stylistickou úpravu zásad podmíněného využití, a to tak, že namítatel navrhuje vypustit slovo „naopak“ ve druhém souvětí.*

Návrhu namítatele se nevyhovuje. Namítatel neuvádí, z jakého důvodu použití slova „naopak“ způsobuje nesrozumitelnost textu. Z pohledu pořizovatele se text jeví srozumitelný. Neboť není zřejmé, v čem nesrozumitelnost má spočívat, nemůže pořizovatel návrh namítatele vypořádat konkrétněji.

- *Namítatel navrhuje nově formulovat výškový limit staveb, dle něhož by celková výška staveb nemohla přesáhnout výškovou hladinu stávající zástavby v ploše. Namítatel navrhuje vypustit podmínku „nově umísťované stavby a zařízení* nebudou svou výškou přesahovat výšku 6 m“ a nahradit tuto podmínku zněním „celková výška staveb nesmí přesáhnout výškovou hladinu stávající zástavby v ploše“.*

Touto úpravou chce namítatel docílit respektování podoby a vlastností staveb na farmě do budoucna stejným způsobem, jako tomu je u jiných staveb v jiných plochách. Namítatel poukazuje na bytový dům č. p. 88, který přesahuje výšku 6 metrů, leží na srovnatelné výškové úrovni jako farma, přičemž návrh územního plánu nenařizuje jeho snížení.

Z návrhu ÚP Podmolí nijak neplyne, že by měla být dotčena podoba a vlastnosti stávajících staveb v předmětné ploše H. Návrh stanovuje výšku pouze pro nově umísťované stavby a zařízení a nijak se netýká staveb stávajících. Výška stávajících staveb a zařízení může být zachována, případně i zvýšena, avšak pouze do stanoveného limitu 6 metrů. To v žádném případě neznamená, že rekonstrukce stávající stavby, která je nyní vyšší než 6 metrů, bude muset být provedena takovým způsobem, aby byla výška snížena na maximálně 6 metrů. Podoba a vlastnosti stávajících staveb v předmětné ploše nebude dotčena. V tomto se namítatelem napadená úprava neliší od ploch jiných včetně bytového domu č. p. 88.

- *U některých ploch návrh územního plánu připouští stavby vyšší než 6 metrů, což namítatel označuje za „nerovný přístup mezi výškovými podmínkami“.*

Regulace, která umožňuje umístění staveb vyšších než 6 metrů v některých plochách, zatímco v jiných umístění takových staveb nepřipouští, je regulací zákonnou. Opačný názor by totiž ve svých důsledcích zcela popřel smysl rozdělení území obce na plochy s rozdílnými způsoby využití a s rozdílnými podmínkami takových využití. Pokud by se stanovení rozdílných výškových podmínek mělo stát důvodem nezákonnosti územně plánovací regulace, pak by musely být podmínky pro využití všech ploch ve všech ohledech zcela totožné. Je tak více než smysluplné, jestliže je umožněno umísťovat např. stavby pro bydlení převyšující 6 metrů, jejichž vliv na např. krajinný ráz je pochopitelně zcela jiný než stavby pro

skladování zemědělských plodin. Přístup k výškovým podmínkám je tedy nerovný, avšak, s ohledem na výše uvedené, se jedná o bytostně vlastní charakteristiku územně plánovací regulace.

- *Dále namítatel uvedl, že jím navrhované řešení výškového limitu staveb umožní pokračující umístění základnové stanice mobilního operátora.*

Umístění základnové stanice mobilního operátora se navržená úprava nijak netýká, jelikož není navrhována povinnost snížit stávající stavby, a to ani v případě jejich rekonstrukce.

S ohledem na výše uvedené se návrhu namílatele na úpravu výškového limitu nevyhovuje.

- *Namítatel navrhuje vypustit podmínku „rekonstrukce stávajících staveb zemědělské výroby a/nebo staveb výroby a skladování či rekonstrukce stávajících zařízení* nezpůsobí přesah výšky těchto staveb či zařízení* nad 6 m“ včetně pojmu „rekonstrukce“ z důvodu nejednoznačnosti tohoto pojmu a možných výkladových problémů.*

Pojem „rekonstrukce“ nelze považovat za nejednoznačný pojem. Jeho výklad je obsažen zejména ve Slovníku územního rozvoje, jakožto katalog pojmů a definic územního rozvoje vedený Ústavem územního rozvoje ve spolupráci s Asociací pro urbanismus a územní plánování ČR a pod garancí odboru územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj. Tento slovník jako hlavní doporučenou definici uvádí: „Rekonstrukce je výraz pro návrat ke staršímu nebo nedochovanému stavu nebo pro jeho grafické či prostorové znázornění. Součástí rekonstrukce může být i modernizace a částečná přestavba.“ O výkladu tohoto pojmu tak nemůže být pochyb.

- *Dále namítatel navrhuje vypuštění příslušné definice pojmu „zařízení“ a vypuštění podmínky zakazující vytváření stavebních dominant včetně příslušné definice pojmu „stavební dominant“, neboť dle namílatele jsou tyto definice „ad hoc účelové“.*

Obec Podmolí nesouhlasí s hodnocením namílatele, že uvedené pojmy jsou účelové. Je zcela na obci Podmolí, jakým způsobem definuje pojmy použité v územním plánu a jakým způsobem tak zreguluje využití jednotlivých ploch. Konkretizace nepřipustných záměrů nemůže být posuzována negativně jako účelová, neboť v zásadě vždy je účelem regulovat využití a některé způsoby nepřipustit.

- *Dle namílatele je zřejmá snaha pořizovatele územního plánu „znemožnit nám (namítateli) stavbu výškových budov na farmě, protože poukazuje na rozhodnutí ministerstva ze dne 21.10.2022, č.j. MZP/2022/560/1231, které bylo namílatelem přiloženo k námítkám. V tomto rozhodnutí ministerstvo posoudilo vliv záměru a uvedlo, že záměr není stavbou ve volném terénu s bezprostředním dopadem na nepřiliš dotčený krajinný ráz, nýbrž stavbou v existujícím zemědělském areálu, kde již obdobné stavby existují delší dobu, a dostavba dalších nových objektů nemá potenciál narušit výhledy či průhledy z/do národního parku a nemůže způsobit přeměnu krajiny sousedící s národním parkem v krajinu industriální s řadou negativních dominant.*

Obec Podmolí musí odmítnout tvrzení namílatele o tom, že by navržené znění návrhu ÚP mělo být směřováno specificky vůči namítateli a jeho záměrům. Neboť namítatel neuvádí žádné konkrétní důkazy pro toto tvrzení, nemůže pořizovatel toto tvrzení namílatele vypořádat podrobněji.

Namílatelem citované rozhodnutí ministerstva sice obsahuje závěry, které souvisejí s problematikou řešenou v námítkách, toto rozhodnutí není pro pořizovatele ani pro obec Podmolí v procesu přijímání územního plánu nijak závazné. Řízení o společném povolení, v jehož průběhu a pro jehož účely bylo citované rozhodnutí ministerstvem vydáno a proces přijímání územního plánu jsou na sobě zcela nezávislé. Zatímco v prvním případě jde o posouzení právní otázky, v případě druhém jde o výkon práva na samosprávu obce.

Skutečnost, že obdobné stavby již v areálu existují delší dobu, v důsledku čehož by nemělo dojít k ovlivnění krajinného rázu, je nutno odmítnout. Touto problematikou se také zabýval Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 17.07.2008, č.j. 6 As 44/2007-64, v němž bylo neúspěšně poukazováno na existenci staveb postavených v době před vyhlášením chráněné krajinné oblasti.

Vzhledem ke shora uvedenému se navrhuje rozhodnout o námítkce společnosti Agropodnik Mašovice, a.s., tak, jak je uvedeno výše.

