

ÚZEMNÍ PLÁN NOVOSEDLY

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1

TEXTOVÁ ČÁST

Akce:	ÚZEMNÍ PLÁN NOVOSEDLY		ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1
Evidenční číslo:	215 – 001 – 680		
Pořizovatel:	Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, Irena Prochásková, odborný zaměstnanec úřadu územního plánování, Náměstí 1, 692 20 Mikulov		
Zhotovitel:	Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.	www.usbrno.cz	
Jednatelé společnosti:	Ing. arch. Vanda CIZNEROVÁ Mgr. Martin NOVOTNÝ		
Projektanti:	urbanismus, architektura:	Ing. arch. Emil NAVRÁTIL	
	dopravní řešení:	Ing. arch. Emil NAVRÁTIL	
	vodní hospodářství:	Ing. Pavel VESELÝ	
	energetika, spoje:		
	ekologie, životní prostředí:	Mgr. Martin Novotný	
	ochrana ZPF, PUPFL:		
	grafické práce:	Ing. Soňa Matulová	
Datum:	listopad 2018		

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který změnu ÚP vydal	Zastupitelstvo obce Novosedly	
Pořadové číslo poslední změny územního plánu	Změna č. 1 ÚP	
Datum nabytí účinnosti poslední změny územního plánu		
Oprávněná úřední osoba pořizovatele	MěÚ Mikulov, odbor stavební a životního prostředí	Úřední razítko:
Podpis		
Jméno a příjmení	Irena Prochásková	
Funkce	odborný zaměstnanec úřadu územního plánování	

OBSAH DOKUMENTACE

Textová část

Grafická část

1	Výkres základního členění území	1 : 10 000
2	Hlavní výkres	1 : 5 000
3.	Dopravní řešení	1 : 5 000
4.	Zásobování vodou	1 : 5 000
5.	Odkanalizování	1 : 5 000
6.	Energetika a spoje	1 : 5 000
7	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5 000
8.	Koordinační výkres	1 : 5 000

OBSAH

A.	ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	6
A.1	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	6
A.2	KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	6
A.2.1	ŠIRŠÍ VZTAHY	6
A.2.2	KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	7
A.3	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	8
A.3.1	NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ	8
A.3.2	VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY	9
A.3.3	SÍDELNÍ ZELEŇ	11
A.3.4	VYMEZENÍ DALŠÍCH ZMĚN	14
A.4	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ	14
A.4.1	OBČANSKÉ VYBAVENÍ, SLUŽBY – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA	14
A.4.2	KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	15
A.4.3	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	15
A.4.4	VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ	16
A.4.5	ENERGETIKA	17
A.4.6	SPOJE	18
A.4.7	KONCEPCE NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	18
A.5	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ	19
A.5.1	ZÁKLADNÍ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	19
A.5.2	ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY	19
A.5.3	PROSTUPNOST KRAJINY	21
A.5.4	PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ	21
A.5.5	OCHRANA PŘED POVODNĚMI	21
A.5.6	DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ	22
A.5.7	DEFINICE POJMŮ A POUŽITÉ ZKRATKY	22
A.6	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)	24
A.6.1	NÁVRH ČLENĚNÍ ÚZEMÍ OBCE NA PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ	24
A.6.2	NÁVRH PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ A NA ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH	25
A.6.3	NÁVRH PODMÍNEK VYUŽITÍ PRO NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ	32
A.6.4	ZÁSADY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ SÍDLA, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU	36
A.7	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	37
A.8	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ S MOŽNOSTÍ UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA	37
A.9	PLOCHY A KORIDORY ÚZEMNÍCH REZERV, JEJICH MOŽNÉ BUDOUCÍ VYUŽITÍ	38
A.10	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ A ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU DLE PŘÍLOHY Č. 9 VYHLÁŠKY Č. 500/2006 SB.	38

A.11	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI	38
A.12	STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	38
A.13	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT	38
A.14	VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE § 117 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA	39
A.15	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	39

A. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

A.1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Řešeným územím je katastrální území obce Novosedly o rozloze cca 1688 ha. Řešené území je děleno na zastavěné a nezastavěné území a nově jsou definovány zastavitelné plochy a plochy změn v krajině.

Zastavěné území, vymezené v rámci zpracování územního plánu Novosedly, je zakresleno v grafické části ÚP. Velikost zastavěného území je cca 103 ha.

Změnou č. 1 je hranice zastavěného území aktualizována k datu vydání změny č. 1.

Zastavěné území je tvořeno souvisle zastavěným územím Novosedly. Doplňují je malá, oddělená zastavěná území ve správním území.

IDENTIFIKACE PLOCH ŘEŠENÝCH ZMĚNOU Č. 1

Změna je označena číslem, které označuje celkové pořadí zpracovávané změny (1.0) a postupnou řadu dílčích změn (1.1, 1.2, 1.3...). Označení je pro celý elaborát jednotné.

Ve výkrese č. 1 Základní členění území je v souladu s platným Územním plánem uvedeno zpřesnění Z1.1 (Z = zastavitelné plochy), pro plochu 1.2 P = přestavba a Z = zastavitelné plochy. (U změny 1.2 se jedná o přestavbu areálu výroby a skladování a jeho rozšíření).

Změny 1.3 se netýká vymezení zastavitelné plochy ani přestavby.

Hranice zastavěného území je vyznačena ve výkrese č. 1 Základní členění území a č. 2 Hlavní výkres.

A.2 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

A.2.1 ŠIRŠÍ VZTAHY

Obec Novosedly se nachází v okrese Břeclav, patří do správního území obce s rozšířenou působností Mikulov. Sousedí s obcemi Drnholec, Nový Přerov, Jevišovka, Brod nad Dyjí a Dobré Pole. Rozprostírá se v rovinaté údolní nivě řeky Dyje, na jejím pravém břehu, jižně od Drnholce.

Řešení územního plánu (dále ÚP) Novosedly vychází ze širších vztahů řešeného území. Při řešení ÚP Novosedly byla zohledněna

- vazba obce Novosedly na Mikulov – sídlo obce s rozšířenou působností, které je zároveň centrem občanské vybavenosti a zdrojem pracovních příležitostí, za vyšší občanskou vybaveností dojíždí občané i do města Brna,
- vazba obcí v ORP Mikulov a vazba obce Novosedly na obec Drnholec, kde pro Novosedly sídlí příslušný stavební úřad.

Navržená koncepce rozvoje území Novosedel respektuje záměry nadřazené územně plánovací dokumentace:

A.2.1.1 POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR (PÚR ČR)

Řešené území neleží ve specifických oblastech vymezených v PÚR ČR. Z PÚR ČR nevyplývají pro územní plán Novosedel žádné požadavky.

A.2.1.2 ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOMORAVSKÉHO KRAJE (ZÚR JMK)

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen ZÚR) byly vydány na 29. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje, které se konalo dne 5. 10. 2016, usnesením č. 2891/16/Z 29 a účinnosti nabýly 3. 11. 2016.

ZÚR JMK VYMEZUJÍ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ TYTO ZÁMĚRY

DZ07	Trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace včetně souvisejících staveb
TEE26	Rekonstrukce a zdvojení VVN 110 kV Mikulov – Hrušovany nad Jevišovkou – Suchohrdly ve stávající trase

POP05	Opatření na vodním toku Dyje
RBC 32	Drnholecký luh
RBC JM38	Přerovský vrch
K 161N	nadregionální biokoridor
K 161V	nadregionální biokoridor
K JM04T	nadregionální biokoridor
RK JM037	regionální biokoridor
RK JM038	regionální biokoridor

Z TOHO SE DÍLČÍCH ZMĚN SE DOTÝKAJÍ ZÁMĚRY

POP05 Opatření na vodním toku Dyje

ZÚR JMK územně vymezují na řešeném území změny č. 1.1 plochu nadmístního významu POP05 pro umístění přírodně blízkých protipovodňových opatření, které respektují požadavky Povodí Moravy, s. p. a dalších oborových dokumentů.

DZ07 trat' č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace včetně souvisejících staveb (veřejně prospěšná stavba)

Koridor železniční trati propojuje OS10 rozvojovou osu (Katowice –) hranice Polsko / ČR – Ostrava – Lipník nad Bečvou – Olomouc – Brno – Břeclav – hranice ČR / Slovensko (– Bratislava), N-OS2 rozvojovou osu Vídeňská a N-OB1 rozvojovou oblast Znojmo. Vymezení koridoru zajišťuje územní podmínky pro rozvoj veřejné infrastruktury, která má multiplikační efekt a zároveň umožňuje udržitelný rozvoj převedením části vazeb realizovaných IAD na dopravu železniční.

Vymezený koridor byl zpřesněn ve vztahu k lokalitě dílčí změny 1.2 na podkladu pravomocného územního rozhodnutí o umístění stavby č. 309/2017.

A.2.1.3 ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY (ÚAP) OBCE S ROZŠÍŘENOU PŮSOBNOSTÍ MIKULOV

Na základě předaných Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Mikulov jsou do územního plánu Novosedly zapracovány limity využití území.

Navržení řešení je v souladu se 4. aktualizací Územně analytických podkladů ORP Mikulov.

A.2.2 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Koncepce rozvoje území obce Novosedly vychází z podmínky respektovat definované a chráněné hodnoty území (ochrana je zajišťována jinými právními předpisy či správními opatřeními) a z požadavku vymezit rozvojové plochy obce s hlavním cílem zabezpečit soulad všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území.

Prioritou je návrh ploch pro bydlení (formou ploch smíšených obytných), navazujících na stávající zástavbu, návrh ploch rekreace a občanského vybavení (plochy související s vinařstvím), účelný návrh koridorů a ploch veřejných prostranství a také návrh ploch smíšených a ploch pro výrobu (ekonomický rozvoj). Doplněny jsou trasy a objekty technické infrastruktury.

Navržená koncepce ÚP Novosedly respektuje historickou zástavbu obce kolem kostela a přechod zástavby do krajiny řeší formou vinných sklepů. Nová zástavba svou hmotou ani významem nenaruší okolní krajinu, zástavba u železniční stanice se omezí na plochy smíšené výrobní. Obec nebude rozvíjena lineárně podél silnice do Nového Přerova.

Za jednu z nejvýznamnějších hodnot území lze považovat její přírodní podmínky. Ochrana nezastavěného území je řešena vymezením ploch s rozdílným způsobem využití, pro které jsou stanoveny podmínky využití. Pro stabilizaci krajiny je v souladu s řešením komplexních pozemkových úprav zapracován ÚSES, řešena je průchodnost území a protipovodňová ochrana.

V řešeném území se dále vyskytují hodnoty kulturní, urbanistické a architektonické, které jsou dány kulturním dědictvím. V územním plánu Novosedly jsou respektovány.

NOVÁ KONCEPCE ROZVOJE NOVOSEDEL

- řeší dopravní závady na silniční síti v obci,

- navrhuje rozvoj bydlení v plochách smíšených obytných – nová výstavba je směřována do lokality Mikulovská, další plochy pro bydlení jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území a sjednocují stávající zástavbu obce,
- podporuje rozvoj rekreace a turistického ruchu ve vinařské oblasti, navrhuje plochy pro rekreaci, koupání a rybaření kolem rybníka (mokrého poldru) a také rozšíření fotbalového hřiště za Polním potokem,
- navrhuje doplnění technické infrastruktury v návrhových plochách a plochách územních rezerv,
- na vhodných plochách v zástavbě situuje veřejnou zeleň a v krajině specifikuje územní systém ekologické stability.

A.3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

A.3.1 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ

Urbanistická koncepce ÚP Novosedly vychází z přírodních podmínek (morfologie terénu, vodoteče...), a respektuje primární podmínky ochrany krajiny a krajinného rázu. Dále respektuje stávající zastavěné území obce s převahou ploch smíšených obytných, které rozvíjí (stanovuje urbanistickou koncepci řešení zástavby obce na období příštích cca 15 let).

Novosedly budou rozvíjeny jako souvisle urbanizovaný celek, ve volné krajině nebudou vznikat nová obytná sídla nebo samoty, s výjimkou vinařských objektů cestovního ruchu, umístěných ve vinohradech.

Jako hlavní rozvojová plocha pro výstavbu je navržena lokalita navazující na zastavěné území obce na východě - lokalita Mikulovská. Předpokládá se, že v území bude umístěna i základní občanská vybavenost (prodejna) a dětské hřiště a plochy budou doplněny o veřejnou zeleň. Podél silnice III. třídy na Nový Přerov je až po železnici navrženo doplnění zástavby v prolukách. S další výstavbou se počítá v sousedství nádraží (plochy smíšené výrobní).

Stabilizována jsou všechna stávající zařízení občanského vybavení, v rozsahu stanovených podmínek pro výstavbu je možné jejich umístění také v rámci ploch smíšených obytných. Pro tělovýchovu a sport jsou navrženy plochy rozšiřující stávající fotbalové hřiště směrem za Polní potok.

Ve vinohradech je umožněno situování vinařských objektů pro cestovní ruch na základě požadavků občanů, především v prostoru Staré Hory.

Základní komunikační skelet zastavěného i zastavitelného území tvoří silnice II/414, III/4144 a III/4144a, na které je napojen systém místních a účelových komunikací.

Pro eliminaci a odklonění kamionové dopravy z centra obce je v ÚP zajištěn příjezd k výrobnímu areálu (Heat Transfer Systems, Navara) ze severu po navržené obslužné komunikaci.

Jako doplnění protipovodňových opatření v obci je navržen terénní val s účelovou komunikací, vedený od Polního potoka k prostoru za nádražím, pro zvýšení retenční schopnosti krajiny a snížení rizika povodní bude v místě terénní deprese u Polního potoka vybudován rybník (mokřý poldr), okolní plochy budou sloužit pro rekreaci – koupání, rybolov.

Zamezení vzdouvání z Dyje bude řešeno návrhem technických opatření na kanalizační síti.

Trasy cyklistických stezek jsou vedeny po silnicích i účelových cestách, které zůstávají nadále stabilizovány.

V souladu s plánem rekultivace jsou v prostoru stávající skládky inertního odpadu u silnice na Drnholec navrženy plochy přírodní a plochy ZPF.

Historický centrální prostor návsi zůstává stabilizován a je v ÚP Novosedly respektován.

Jsou navrženy plochy přestaveb – zemědělský areál v jižní části obce, sokolovna.

Dále se navrhuje rozšíření stávající plochy těžby cihlářské suroviny východním směrem.

Plochy dopravní infrastruktury jsou v řešeném území stabilizovány, plochy změn jsou navrženy v souvislosti s úpravou trasování silnice II/414 včetně křižovatky východně zástavby obce. V úseku Novosedly – Drnholec je pro přeložku silnice II/414 držen koridor územní ochrany.

Nadregionální úroveň ÚSES je zastoupena nadregionálním biokoridorem 15 (2 osy – vodní a nivní) a biokoridorem 28 (teplomilné doubravy).

Zastoupena je i regionální úroveň a to regionálními biocentry Přerovský vrch, ležícím na hranici s k.ú. Nový Přerov, a RBC Drnholecký Luh, vymezeném větší částí v k.ú. Drnholec. Osu NRBK28 a RBC Přerovský vrch spojuje navržený regionální biokoridor 101.

Předmětem řešení změny č. 1 územního plánu Novosedly jsou navržené lokality dílčích změn v území a vytvoření územně technických podmínek pro jejich realizaci.

V průběhu prací na návrhu řešení byly podrobně posouzeny požadavky funkční využití ploch a změna č. 1.1 byla z důvodu bezproblémové realizace záměru zařazena do návrhových ploch VZv se společnými podmínkami pro využití ploch stávajícího areálu a jeho rozšíření.

Navržené dílčí změny jsou podrobně prověřeny z pohledu dopadu do organizmu obce, dopravní obsluhy, obsluhy sítěmi technické infrastruktury a krajinného rázu. Pro navržené dílčí změny jsou vymezeny zastavitelné plochy.

A.3.2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

A.3.2.1 BYDLENÍ

Předpokládá se mírný nárůst počtu obyvatel na cca 1200.

Kapacita navrhovaných ploch je mírně vyšší, plochy jsou vymezeny dle požadavků obce a vlastníků pozemků se zájmem o výstavbu. Bude tak možno řešit i navýšení standardu obytných ploch stávajících obyvatel.

Obytná zástavba bude realizována na plochách smíšených obytných (rodinné domy, případně v zemědělské usedlosti). Podmínky pro výstavbu jsou stanoveny v části A.6 této zprávy.

ROZVOJOVÉ PLOCHY PRO PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ:

- Z1 lokalita Mikulovská
- Z2 lokalita u silnice k nádraží
- Z3 - Z6 menší lokality v zastavěné části obce
- 1.2 lokalita za dráhou

A.3.2.2 REKREACE

Rekreační využití území je a bude vázáno na vinařství (penziony, vinné sklepy). ÚP podporuje rekreační potenciál Novosedel umožněním dostavby lokalit individuální rekreace – vinných sklepů a vymezením ploch občanského vybavení komerčního pro turistický ruch spojený s vinařstvím.

Z8 – Z10 rekreace individuální

K1 rekreace na plochách přírodních – plochy kolem budoucího rybníka

- respektovat síť cyklistických stezek na území katastru
- umožnit situování ubytovacích zařízení (dle podmínek pro výstavbu v plochách bydlení i v plochách smíšených obytných, např. formou penzionů)

Z15 – Z17 specifická komerční občanská vybavenost, spojená s vinařstvím a cestovním ruchem

Podstatný význam má pro rekreaci v území cykloturistika – síť cyklistických tras a stezek na území katastru je respektována a doplněna.

A.3.2.3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ, SPORT

Řešením územního plánu je sledována podpora rozvoje občanského vybavení v řešeném území.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SLUŽBY

Viz kapitola A4. Koncepce veřejné infrastruktury.

ZAŘÍZENÍ TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ

Stávající sportovní areál - fotbalové hřiště s tenisovými kurty bude zachováno.

Z11 rozšíření fotbalového hřiště za Polní potok

Z12 návrh nové plochy pro dětské hřiště v obytné lokalitě Mikulovská

Z13 návrh nové plochy pro hasičské cvičiště u stávající ČOV

Územní plán umožňuje doplnění malých dětských hřišť v rámci ploch smíšených obytných a ploch zeleně.

UBYTOVÁNÍ A VEŘEJNÉ STRAVOVÁNÍ

Ubytovací a stravovací kapacity lze realizovat v plochách občanského vybavení komerčního typu.

V zástavbě Novosedel je možno dále doplnit ubytovací kapacity formou penzionů v plochách smíšených obytných.

Provozovny veřejného stravování lze situovat zejména v plochách občanského vybavení i v plochách smíšených obytných. Situace bude ovlivňována trhem.

OBCHODNÍ SÍŤ

ÚP umožňuje rozšířit obchodní síť v Novosedlích dle nabídky a poptávky po obchodních zařízeních a službách. Velkoobchodní zařízení se v obci nenachází a nebude zde umístěno.

Z14 plocha pro občanskou vybavenost u křižovatky silnic II. a III. tř.

Stávající zařízení obchodní sítě v obci zůstávají stabilizovány.

NEVÝROBNÍ A OPRAVÁRENSKÉ SLUŽBY

Územní plán stanovuje podmínky pro situování služeb všeho druhu obecně - situace bude ovlivňována podnikatelským zájmem.

Rozvoj služeb a jejich konkrétní situování

Hřbitov je v obci stabilizován, neuvažuje se s rozšířením.

A.3.2.4 VÝROBA A SKLADOVÁNÍ

Pro rozvoj podnikatelských aktivit je ve směru na Nový Přerov (v lokalitě pod nádražím) navržena plocha smíšená výrobní Z7.

Změna č. 1 ÚP navrhuje plochy zemědělské výroby specifické VZv 1.1.

VÝROBA A SKLADOVÁNÍ

Nové plochy výroby a skladování s případným negativním vlivem za hranicí vlastních pozemků a podílem kamionové dopravy se nenavrhují.

PLOCHY PRO VÝROBU A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA SPECIFICKÁ

1.1 parc. č. 2293/7, 2293/1, 2293/2 a 2293/11, rozšíření areálu Vinofol

ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA

Na orné půdě hospodaří jak firmy tak řada fyzických osob. Vinice obhospodařují především jejich vlastníci, jde tedy opět o větší množství soukromých zemědělců.

Plochy zemědělské výroby zaměřené na vinařskou výrobu zůstávají stabilizovány. Další dva areály zemědělské výroby jsou stabilizovány, areál na jižním okraji řešeného území (ve směru na Nový Přerov) bude přestavěn, využití pro zemědělskou výrobu si však zachová.

LESNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Řešené území je lesnatostí podprůměrné, lesy tvoří jen cca 9% výměry (celorepublikový průměr je cca 34%).

Dominují lesy hospodářské, v menší míře jsou zastoupeny i lesy zvláštního určení v podobě několika lesních pásů ve východní části území, a lesy ochranné na východním svahu Staré Hory a na Přerovském vrchu.

Hospodaření v lesích není územním plánem zásadně ovlivněno. Vymezení ÚSES na lesních pozemcích se pravděpodobně promítne do dřevinné skladby některých lesních porostů - změna ve prospěch geograficky původních dřevin.

Navrženo je doplnění lesních ploch v okolí čistírny odpadních vod severně od obce, rozšíření stávajících lesních porostů v RBC Přerovský Vrch a rozšíření lesů Drnholeckého Luhu.

A.3.3 SÍDELNÍ ZELENĚ

Součástí koncepce rozvoje obce v zastavěném území a v zastavitelných plochách je ucelený systém sídelní zeleně tvořený jednak samostatně vymezenými plochami zeleně, jednak zelení zastoupenou v rámci jiných ploch.

Samostatně jsou v zastavěném území vymezeny tyto plochy zeleně:

ZV	zeleň veřejná
ZS	zeleň soukromá a vyhrazená
ZP	zeleň přírodního charakteru
ZO	zeleň ochranná a izolační

Zezeň veřejná je veřejně přístupná parkově upravená zezeň v zastavěném území; slouží pro zlepšení životního prostředí, zvýšení estetických kvalit a krátkodobou rekreaci občanů.

Zezeň soukromá a vyhrazená slouží primárně majiteli pozemku, nebo zařízení na pozemku umístěném. Nejčastěji bývají jednoznačně vymezeny od veřejných prostorů (oplocením), což ale zejména v krajině nemusí být pravidlem. Plochy zeleně soukromé a vyhrazené tvoří především zahrady, sady a další pozemky mající především rekreační a produkční funkci.

Zezeň přírodního charakteru zahrnuje zezeň přírodní nebo přírodě blízkou v zastavěném území s vyšší ekologickou hodnotou - prioritní je funkce biologická (bývají

Zezeň ochranná a izolační je tvořena dřevinnými vegetačními prvky, jejichž hlavním účelem je izolace funkcí negativně ovlivňujících své okolí a zlepšení životních podmínek – snížení hluchosti, prašnosti, zmírnění větrného proudění, pohledové odclonění.

Zezeň zastoupená v rámci jiných ploch není v rámci územního plánu vyčleněna jako funkčně samostatná – tvoří doplňkovou funkci k jiné hlavní funkci.

Základem systému sídelní zeleně je v případě sídel venkovského typu zezeň soukromá a vyhrazená, tedy plochy zahrad a sadů, ať už jsou vymezeny samostatně, nebo jsou zahrnuty do jiných (zejména obytných) typů ploch. V centru obce (v okolí kostela, obecního úřadu, zdravotního střediska a hřbitova) je těžiště ploch zeleně veřejné, navrženo je její rozšíření k návrhovým plochám na okraji obce pro zvýšení komfortu bydlení i zatraaktivnění trasy podél sklepů. Na přechodu mezi zastavěným a nezastavěným územím jsou vymezeny plochy zeleně přírodního charakteru (biologicky cenné plochy, kde ale není vyloučeno rekreační využití) a zeleně ochranné a izolační (přirozené odizolování areálu cihelny).

PŘEHLED NÁVRHOVÝCH PLOCH, ÚP NOVOSEDLY										
číslo plochy	funkce		plocha v m ² podle funkčního využití							poznámka
	kód		Rx	Ox	Sx	Dx	Vx	Zx	Nx	
Novosedly - stávající počet obyv. 1170 (1.1.2011)										
Z1	SO	plochy smíšené obytné - Mikulovská			66427					pozn. 1
Z2	SO	plochy smíšené obytné			5696					pozn. 1
Z3	SO	plochy smíšené obytné			1917					pozn. 1
Z4	SO	plochy smíšené obytné			590					stanoveno individuálně
Z5	SO	plochy smíšené obytné			2781					pozn. 1
Z6	SO	plochy smíšené obytné			1725					stanoveno individuálně
1.2	SO	plochy smíšené obytné			2839					rozšíření plochy Z1.2 <ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení ze stávajících ploch dopravní infrastruktury - využití plochy bude navrhováno tak, aby nevznikaly požadavky na omezování provozu na silnicích na základě zákona o ochraně veřejného zdraví - respektovat podmínky ochrany záměru DZ07 dle ZÚR - TI - zajistit obsluhu území v rámci ploch pro dopravu a veřejných prostranství

PŘEHLED NÁVRHOVÝCH PLOCH, ÚP NOVOSEDLY									
číslo plochy	funkce		plocha v m ² podle funkčního využití						poznámka
	Novosedly - stávající počet obyv. 1170 (1.1.2011)								<p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - podmínky ochranného pásma dráhy - respektovat podmínky BP VTL plynovodu - respektovat trasu a podmínky OP STL plynovodu - respektovat trasu a podmínky OP vodovodního řádu - respektovat podmínky OP vodního zdroje - respektovat podmínky OP přírodního léčivého zdroje <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 2 NP + podkroví
Z7	SV	plochy smíšené výrobní				16707			pozn. 1
1.1	VZv	zemědělská výroba specifická				2909			<p>parc. č. 2293/7, 2293/1, 2293/2 a 2293/11 <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení ze stávajících ploch dopravní infrastruktury; nebude znemožněno vedení silnice v plynulé trase, a to v průjezdním úseku silnice v šířce odpovídající funkční skupině a zatížení silnice a mimo průjezdní úsek v souladu s Návrhovou kategorizací krajských silnic JMK - TI - zajistit obsluhu území v rámci ploch pro dopravu a veřejných prostranství <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky ochrany záměru POP05 dle ZÚR - respektovat podmínky záplavového území včetně aktivní zóny: <ol style="list-style-type: none"> 1. V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, 2. V aktivní zóně je dále zakázáno: <ul style="list-style-type: none"> - skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty - zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky - respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn - respektovat podmínky OP vodního zdroje - respektovat podmínky OP přírodního léčivého zdroje - respektovat podmínky zájmového

PŘEHLED NÁVRHOVÝCH PLOCH, ÚP NOVOSEDLY

číslo plochy	funkce		plocha v m ²	podle funkčního využití					poznámka
Novosedly - stávající počet obyv. 1170 (1.1.2011)									
									území Ministerstva obrany - respektovat navržený LBK <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP + podkroví
Z8	RI	rekreace individuální - sklepy	2089						
Z9	RI	rekreace individuální - sklepy	2948						
Z10	RI	rekreace individuální - sklepy	559						
Z11	OS	obč. vybavení – těl. a sport (fotbal)		11067					
Z12	OS	obč. vybavení – těl. a sport		1703					
Z13	OS	obč. vybavení – těl. a sport (hasiči)		3677					
Z14	OV	obč. vybavení		3418					
Z15	OMv	vinařství (Stará hora)		10368					
Z16	OMv	vinařství		8882					
Z17	OMv	vinařství		5149					
Z18	DS	dopravní infrastruktura silniční				7542			
00	PV	plochy veřejných prostranství							
K1	RN	rekreace na plochách přírodních – u rybníka	63745						
K3	ZV	zeleň veřejná				17654			
K4	ZV	zeleň veřejná – u hřiště				4118			
K5	ZS	zeleň soukromá				19070			
K6	ZP	zeleň přírodní				6162			
K7	ZO	zeleň ochranná a izolační				2720			
K8	ZO	zeleň ochranná a izolační				11142			
K9	VV	plochy vodní a vodohospodářské				68863			
K10	NP	plochy přírodní – U polního potoka					33425		
K11	NP	plochy přírodní - U polního potoka					22554		
K12	NP	plochy přírodní – Soutok					5635		
K13	NP	plochy přírodní – cihelna					55671		
K14	NP	plochy přírodní –Stará hora					1718		
K17	NP	plochy přírodní					13105		

PŘEHLED NÁVRHOVÝCH PLOCH, ÚP NOVOSEDLY										
číslo plochy	funkce		plocha v m ² podle funkčního využití							poznámka
Novosedly - stávající počet obyvatel 1170 (1.1.2011)										
K18	NL	plochy lesní - Přerovský vrch							44691	
K19	NL	plochy lesní – u čističky							28525	
K20	NL	plochy lesní – u rybníka							48945	
K22	NZ.2	plochy zemědělské - vinice							37618	
K23	NT	plochy těžby							41536	
K24	NP	plochy přírodní - NRBK							12238	vzhledem k vydanému územnímu rozhodnutí lze připustit v první etapě navrácení plochy do zeměd. půdního fondu, nepřipustné jsou stavby a opatření, které by znemožnily v budoucnu prvky ÚSES realizovat (nevrátitelné poškození životního prostředí apod.), v případě nevyužití současně vydaného ÚR a pozbytí jeho platnosti tato možnost zaniká
K25	NP	plochy přírodní – LBC Na štěrčích							31203	vzhledem k vydanému územnímu rozhodnutí lze připustit v první etapě navrácení plochy do zeměd. půdního fondu, nepřipustné jsou stavby a opatření, které by znemožnily v budoucnu prvky ÚSES realizovat (nevrátitelné poškození životního prostředí apod.), v případě nevyužití současně vydaného ÚR a pozbytí jeho platnosti tato možnost zaniká
K27	NP	plochy přírodní – LBC Za Starou horou							8633	
K28	NP	plochy přírodní – LBK							7009	
K29	Np	plochy přírodní – LBK							6318	
K30	NP	plochy přírodní – větrolam							12877	
K31	NP	plochy přírodní - větrolam							11207	
K32	NP	plochy přírodní – LBC Pod kamenným vrchem							10111	
K33	NP	plochy přírodní - RBK							19897	
K34	ZS	zeleň soukromá						8613		
P1		plocha přestavby								54352 m ²
P3		plocha přestavby								1232 m ²
Celkem			69341	44264	95843	7542	68863	69479	452916	
Celkem	všechny návrhové plochy		355332							

A.3.4 VYMEZENÍ DALŠÍCH ZMĚN

1.3 úprava mapového podkladu, vzniklá posunutím parcelních hranic na aktuálním mapovém podkladu

A.4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

A.4.1 OBČANSKÉ VYBAVENÍ, SLUŽBY – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

Koncepce veřejné občanské vybavenosti vychází v územním plánu z předpokládaného počtu obyvatel se zohledněním denně přítomného počtu obyvatel (saldo dojížděky za prací, do škol a do center vybavenosti).

A.4.1.1 VZDĚLÁNÍ A VÝCHOVA

- Mateřská a základní škola: Novosedly, Drnholec.
- Základní umělecké školy: Mikulov.
- Střední a střední odborné školy: Mikulov, Brno.
- Vyšší školství: Brno.

V ÚP Novosedly beze změny.

A.4.1.2 SOCIÁLNÍ SLUŽBY

Bydlení pro seniory bude možno umístit v plochách smíšených obytných.

A.4.1.3 ZDRAVOTNÍ SLUŽBY

V obci se nachází zdravotní středisko, stav je respektován, nové plochy se nenavrhují.

A.4.1.4 KULTURA

V budově radnice je společenský sál pro cca 150 lidí, v obci u MŠ je v samostatné budově umístěna knihovna a klubovny sloužící ZŠ, u zdravotního střediska se nachází klub pro seniory. Vyšší vybavenost zabezpečuje městy Drnholec a město Mikulov.

Beze změny, doplnění zázemí stávajících zařízení se v ÚP plošně neprojevuje.

A.4.1.5 VEŘEJNÁ SPRÁVA, OCHRANA OBYVATELSTVA

Obecní úřad svou činnost vykonává ve větším objektu ve středu obce spolu s poštou.

Církevní stavby – kostel sv. Oldřicha, dvě kapličky.

V územním plánu beze změny.

A.4.2 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

V územním plánu jsou vymezeny dopravní trasy, které jsou předpokladem pro přiměřenou dopravní obsluhu řešeného území. Šířky uličních profilů (veřejná prostranství) budou respektovat platnou legislativu.

Pro rozvojová území jsou závazné principy obsluhy navrhovanými místními komunikacemi.

Jako závazné jsou navrženy nové pěší trasy.

Je navržena koncepce řešení inženýrských sítí a vymezeny jejich trasy pro obsluhu řešeného území.

A.4.3 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Dle Generelu krajských silnic JmK je převzat koridor územní ochrany pro přeložku silnice II/414 při severním okraji obce. Koridor je zakreslen v šířce 350m tak, aby negativně neovlivnil zvláště chráněná území a stávající obytnou zástavbu, v navazujícím katastru Drnholec i lokality soustavy NATURA 2000.

Na východě byl koridor omezen stávající silnicí II/414 tak, aby nezasahoval do zástavby vinných sklepů.

V ÚP jsou navrhovány následující přeložky a úpravy silnic II. třídy:

Silnice II/414 – navržena je úprava křižovatky na silnici ve východní části obce včetně přilehlých úseků této silnice.

Silnice III/4144a – navržena je úprava v návaznosti na křižovatku se silnicí II/414.

V ÚP je jako územní rezerva (koridor) navrhována následující přeložka silnice II. třídy:

Silnice II/414

Silnice II. třídy tvoří v obci spolu s významnými místními komunikacemi základní komunikační skelet.

Návrh ÚP povětšinou respektuje stávající místní komunikace v existující zástavbě. Dopravně významnější místní komunikace jsou zařazeny do funkční skupiny C. Jde především o komunikace, které jsou významné pro obsluhu území. Dále jsou to některé komunikace v rozvojových plochách.

Ostatní místní komunikace jsou ve funkční skupině D1.

Navrženy jsou nové místní komunikace funkční skupiny C a D1 pro dopravní obslužnost nových lokalit bydlení. Stávající místní komunikace budou šířkově a směrově upraveny pouze v nezbytné míře.

Cyklistická doprava bude využívat stávajících značených cyklotras, vedoucích mj. i po silnicích III. třídy a místních komunikacích.

Doprava v klidu (parkování a garážování vozidel) je řešena pro stupeň motorizace 1 : 2,5. Využívány jsou stávající odstavné a parkovací plochy doplněné o plochy nově navrhované.

Všechny nové obytné objekty musí být vybaveny min. 1 odstavnou plochou pro 1 bytovou jednotku.

Veřejnou hromadnou dopravu osob bude i nadále tvořit doprava železniční a doprava autobusová.

Autobusová doprava bude v rámci integrovaného dopravního systému optimalizována v polohách zastávek s cílem jednotných zastávek a nástupních hran pro shodné směry. Navrhuje se doplnění nové zastávky pro zlepšení docházkových vzdáleností v obci.

SILNIČNÍ DOPRAVA

Řešením změny č. 1 ÚP Novosedly není dotčena koncepce řešení silniční sítě.

PLOCHY ZMĚN BUDOU OBSLUHOVÁNY

zm. **1.1** dopravním napojením ze silnice III/4144

zm. **1.2** dopravním napojením ze silnice III/4144

Změna č. **1.2** je ve výkrese č. 1 Základní členění území v souladu s platným ÚP podrobněji členěna na části **P1.2** (přestavba) a Z1.2 (zastavitelné plochy).

ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Zásady územního rozvoje JMK vymezením koridoru **DZ07** Trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace (veřejně prospěšná stavba) zasahují cca 60 m do hloubi navržené dílčí změny č. **1.2** (P1.2, Z1.2). Využití této plochy je podmíněno souladem využití s tímto záměrem.

U dílčí změny č. **1.2** (P1.2, Z1.2 ve smyslu vyznačení ve výkrese č. 1 Základní členění území) bude umístění chráněných venkovních prostorů a chráněných venkovních prostorů staveb v dalších stupních projektové přípravy navrženo tak, aby nebyla oslabena funkce stávajících silnic III. třídy.

NEMOTOROVÁ DOPRAVA

Územní plán zpřesňuje plochy a koridory nadmístního významu v řešeném území:

EuroVelo 9	Pasohlávky - Novosedly – Nový Přerov – Mikulov
Cyklostezka Brno – Vídeň	Pasohlávky – Novosedly – Nový Přerov – Hevlín – Laa (CZ/AT)
Greenways Praha – Vídeň	Hevlín - Nový Přerov - Mikulov

A.4.4 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

A.4.4.1 VODNÍ TOKY

Katastr obce Novosedly patří do povodí řeky Dyje (4-14-02-090), která leží západně od katastru obce.

Hlavní toky, které ovlivňují zástavbu, jsou potok Pokran a Polní potok.

Navrhovaná opatření:

- situování zástavby mimo záplavová území,
- vybudování poldru spojeného s rekreačním využitím na Polním potoce,
- vybudování ochranné hráze (zvýšená obslužná cesta) 300 m na východ od potoka Pokran.

A.4.4.2 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Obec je zásobena pitnou vodou ze skupinového vodovodu Novosedly (společný ještě pro Dobré Pole, Nový Přerov, Jevišovku a Drnholec).

NAVRHOVANÁ OPATŘENÍ:

- rozšíření vodovodu DN 80-100 k nově navrženým plochám, navrhované vodovodní řady budou vedeny pokud možno po veřejných pozemcích v zeleném pásu, případně chodníkem a budou podle možností zaokružovány,
- dokončení všech navrhovaných objektů a opatření, která jsou součástí „ Skupinového vodovodu Lednice-Mikulov-Novosedly“.

A.4.4.3 ODKANALIZOVÁNÍ OBCE

Obec má vybudovanou nesouvislou dešťovou kanalizaci, zaústěnou do místních vodotečí (příkopy do Polního potoka) a splaškovou kanalizaci ukončenou v ČOV.

NAVRHOVANÁ OPATŘENÍ:

- pro novou zástavbu postačí rozšířit splaškovou kanalizaci, odvod srážkových vod je třeba řešit v souladu s platnou legislativou. Na ČOV připojit nově jen splaškové vody ($Q_p=20 \text{ m}^3/\text{den}=0,2 \text{ l/s}$) a to jak u nové zástavby, tak u všech rekonstrukcí,
- na stávající kanalizaci zajistit správnou funkci zařízení proti zpětnému vzduť při povodni,
- prověřit co způsobuje látkové a hydraulické vyčerpání ČOV, která by měla mít teoreticky dostatečnou rezervu.

A.4.5 ENERGETIKA

A.4.5.1 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

V obci je zaveden zemní plyn, z ostatních zdrojů se v poslední době využívají pevná paliva s ohledem na cenovou politiku.

NAVRHOVANÁ OPATŘENÍ:

- pro novou zástavbu rozšířit STL plynovody.

A.4.5.2 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

NADŘAZENÉ SÍŤE A ZAŘÍZENÍ VVN

Síť VVN 400 kV:

Řešeným územím neprochází vedení a nejsou zde situovaná zařízení této napěťové hladiny.

V návrhovém období se nepočítá s budováním nových zařízení a nejsou zde nároky na územní rezervy pro stavby této napěťové hladiny.

Síť VVN 220 kV:

Řešeným územím neprochází vedení a nejsou zde situovaná zařízení této napěťové hladiny.

V návrhovém období se nepočítá s budováním nových zařízení a nejsou zde nároky na územní rezervy pro stavby této napěťové hladiny.

Síť VVN 110 kV:

Dle rozvojových záměrů společnosti E.ON bude stávající vedení VVN 5513 rekonstruováno na dvojitě vedení VVN 2x110 kV ve stávající trase a nejsou požadavky na územní rezervy.

SÍŤE A ZAŘÍZENÍ VN 22 KV

rozšíření sítě VN a provedena výstavba nových trafostanic, ve výkrese označeny jako TRN.

Pro napojení nové zástavby v lokalitě Mikulovská bude rozšířena kabelová síť VN a vybudována nová kiosková trafostanice. Rovněž pro napojení občanské vybavenosti – vinařství v lokalitě Stará Hora bude vybudováno kabelové vedení VN a trafostanice. Napojení obou lokalit pak bude kabelovým vedením NN.

Plochy podnikání a výroby budou napojeny ze sítě VN 22 kV odběratelskými trafostanicemi. Protože není známo konkrétní využití ploch, ani počet konkrétních podnikatelských subjektů, je nutné považovat počet a umístění nových trafostanic pro zásobení těchto ploch pouze za orientační. Přesné umístění, provedení a řešení

(trafostanice, vstupní rozvodna, venkovní, zděná) bude stanoveno pro každý podnikatelský subjekt v lokalitě v rámci dalšího stupně dokumentace pro územní a stavební řízení s ohledem na vývoj zatížení a rozvoje oblasti.

Připojování nových odběratelů výrobní a nevýrobní sféry bude řešeno v souladu s platnou legislativou.

Koncepce řešení napojení jednotlivých ploch je patrná z výkresové části dokumentace.

Sítě a zařízení NN 3 x 400/230 V

V návrhovém období ÚP bude provedeno rozšíření sítě NN do lokalit navržené zástavby. V zástavbě v Novosedlích bude síť NN budována zemními kabely, případně koncepčně naváže na stávající stav.

Veřejné osvětlení

Pro nové lokality výstavby bude veřejné osvětlení prováděno v návaznosti na navrhovanou distribuční síť NN – v částech, kde bude prováděna kabelová rozvodná síť NN, bude použito samostatných osvětlovacích stožárů, v případě venkovní sítě bude využito těchto podpěr i pro osazení svítidel veřejného osvětlení. Ovládání naváže na stávající stav.

A.4.6 SPOJE

A.4.6.1 DÁLKOVÉ KABELY

V návrhovém období ÚP se nepočítá s budováním nových tras dálkových optických kabelů a rovněž nedojde k zásadnímu dotčení tohoto zařízení navrhovanou zástavbou.

A.4.6.2 ROZVODY MTS

Kapacita digitálních ústředen plně vyhovuje požadavkům na telefonní přípojky včetně rezervy v kapacitě.

Rozšíření místní telekomunikační sítě bude prováděno v místech navrhované zástavby. Plánuje se pouze pokládka telekomunikačních kabelů, která zajistí dostatečnou telefonizaci. Plánovaná zástavba bude napojena na telefonní síť po provedení rozšíření sítě v navržených lokalitách.

A.4.6.3 RADIORELÉOVÉ TRASY

Územím prochází koridor RR směrů MO ČR.

Dále se v území nachází základnové stanice mobilní telekomunikační sítě vzájemně propojené RR spoji nižší kategorie.

Zřízení nových radioreléových spojů se předpokládá, na základě konkrétních požadavků investorů v území.

Do správního území obce zasahuje zájmové území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany na stanovišti Mikulov, je nutno respektovat výšková omezení staveb.

A.4.7 KONCEPCE NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Obec bude plně respektovat Plán odpadového hospodářství Jihomoravského kraje, zejména:

materiálové využívání odpadů, především jeho klasických využitelných složek jako je papír a lepenka, sklo, plasty, kovy a bioodpady. Důležitým úkolem je separace nebezpečných složek.

Výskyt nepovolených skládek nebyl na katastru obce zjištěn, na k.ú. Novosedly je umístěna skládka inertního odpadu (bývalá štěrkovna), rekultivační plán do r. 2020 navrhuje návrat do ZPF.

S vybudováním vlastního ekologického dvora obec počítá do budoucna.

A.5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

A.5.1 ZÁKLADNÍ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny respektuje charakteristické přírodní podmínky území a historicky utvářené způsoby využití krajiny. Zajišťuje rovnováhu mezi využíváním krajiny a její ochranou.

Součástí koncepce uspořádání krajiny je především rozčlenění krajiny do ploch s rozdílným způsobem využití, vymezení územního systému ekologické stability, zabezpečení prostupnosti krajiny a vytvoření podmínek pro její polyfunkční využití.

Prvořadým cílem koncepce je ochrana stávajících přírodně nejceněnějších území – zvláště chráněných území, významných krajinných prvků (VKP) i dalších krajinných segmentů, které jsou součástí kostry ekologické stability (ekologicky nejstabilnější plochy). V těchto územích je v zásadě konzervován současný stav využití s předpokladem dalšího posilování přírodních a estetických hodnot.

Rozčlenění do ploch s rozdílným způsobem využití:

NZ - plochy zemědělské - jsou tvořeny v první řadě zemědělským půdním fondem, definovaným zákonem 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Zahrnuty jsou tu pozemky orné půdy, trvalých travních porostů a vinic, patří sem i polní cesty, odvodňovací příkopy, ochranné terasy proti erozi, porosty dřevin rostoucích mimo les – meze, stromořadí, remízky i solitéry. Dále zahrnují pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství umístěných v krajině (mimo výrobní zemědělské areály) a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Samostatně jsou vymezeny plochy zemědělské – orná půda a trvalé travní porosty (NZ.1) a plochy zemědělské – vinice (NZ.2). Důvodem je odlišnost ve využití, vliv na krajinu a její ráz a význam vinic pro danou oblast.

NL - plochy lesní - jsou tvořeny pozemky určenými k plnění funkcí lesa ve smyslu zákona č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů. Zahrnují pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Podstatná je i mimoprodukční funkce lesa v území – ekologická.

NP - plochy přírodní - jedná se o funkčně samostatné plochy, které jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny. Zahrnují pozemky významných krajinných prvků a prvků ÚSES a významnější plochy nelesní vegetace s krajino tvornou a ekologickou funkcí.

VV – plochy vodní a vodohospodářské - vymezují se za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky i suchem a regulaci vodního režimu území. Zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků, stavby nutného technického vybavení a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

NT - plochy těžby nerostů - jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro hospodárné využívání nerostů a pro ochranu životního prostředí při těžební činnosti a úpravě nerostů.

A.5.2 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Hlavními výchozími podklady pro řešení územního systému ekologické stability krajiny (ÚSES) jsou:

- ZÚR Jihomoravského kraje (2016)
- Řešení ÚSES v předchozím územním plánu ÚPO Novosedly (Atelier územního plánování a architektury, 1995) a platná ÚPD sousedních obcí (ná vaznosti ÚSES)
- Vrstvy sledovaných jevů ochrany přírody a krajiny z územně analytických podkladů (ÚAP) ORP Mikulov
- pozemkové úpravy

Základem návrhu ÚSES v územním plánu je porovnání řešení ÚSES v rámci uvedených podkladových dokumentací a vyhodnocení jejich aktuálnosti především s ohledem na:

- hlavní ekologické vazby v území (zejména směry přirozených migračních tras – např. po vodních tocích, ve svazích údolí aj.)

- návaznosti na jiná řešení uvnitř území i na jeho hranicích
- současný stav krajiny, její využití a specifika, předpokládané zásadní antropogenní zásahy do krajiny
- metodikou požadované funkční a prostorové parametry jednotlivých prvků ÚSES

Byla provedena koordinace s ÚPD sousedních obcí. Dobré Pole, které v současnosti nemá vydanou platnou ÚPD, by mělo koordinovat ÚSES na hranici s katastrem Novosedel.

Na hranici Novosedel a Nového Přerova leží RBC Přerovský vrch, které bylo vymezeno Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje a jeho zakres a zpřesnění v ÚP je s touto koncepcí v souladu. Vzhledem k aktuálnímu i historickému využití krajiny bylo vymezeno v minimálních parametrech pro lesní společenstva na oligotrofních stanovištích (min. 20 ha), v těchto parametrech byla ale vymezena pouze plocha ekologicky stabilnějších porostů. Na rozdíl od řešení v ÚP Nový Přerov nebyly do biocentra zahrnuty plochy zemědělské – vinice, které aktuálně nelze považovat za ekologicky stabilní, vzhledem k historickému i současnému způsobu využívání území a jeho prioritách nelze očekávat ani změnu využití těchto ploch v reálném časovém horizontu. Při aktualizaci ÚP Nový Přerov by mělo dojít úpravě hranic RBC v návaznosti na ÚP Novosedly. Územní plán Novosedly.

Přístup k řešení nadregionální a regionální úrovně ÚSES

Koncepce nadregionálního a regionálního ÚSES je vymezena v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje z r. 2016. ÚSES v územním plánu respektuje koncepci vymezenou v ZÚR JMK, územní vymezení všech skladebných částí zůstává nezměněno. V rámci změny č. 1 je pouze aktualizována identifikace některých biocenter a biokoridorů tak, že je dána do souladu s identifikací v ZÚR JMK.

Identifikace se mění následovně:

identifikace v ÚP	identifikace dle ZÚR JMK aktualizovaná změnou č. 1
NRBK 15 (N)	K 161 N
NRBK 15 (V)	K 161 V
NRBK 28	K JM04 T
RBC Přerovský luh	RBC JM38 (Přerovský luh)
RBC Drnholecký luh	RBC 32 (Drnholecký luh)
RBK 101	RK JM37

Nadregionální ÚSES

Nadregionální úroveň je zastoupena nadregionálním biokoridory K 161, a to osami reprezentujícími vodní (V) a nivní (N) společenstva (spojující NRBC 28 Údolí Dyje a NRBC 109 Soutok). Osová část nadregionálního biokoridoru K 161 n a K161 V do řešeného území přímo nezasahuje, zasahuje do něj ale formou vložených biocenter místního významu. jeho ochranná zóna. Osa nadregionálního biokoridoru K JM04T (spojující NRBC Pálava s NRBC Karlov, sledující teplomilné doubravy) je vedena v severní části řešeného území přes Starou horu. Vymezena byla Generelem NR+R ÚSES JMK (2003), z této dokumentace bylo vymezení přebráno do ZÚR JMK (2016). Její praktické vymezení a realizaci však nelze vzhledem k stávajícímu stavu území, jeho tradicím a prioritám v blízké době očekávat. Biokoridor je tak veden přes plochy zemědělské – vinice, jejichž ekologická stabilita je nízká a probíhá zde intenzivní hospodaření, změnu nelze v dohledné době očekávat.

Regionální ÚSES

Regionální úroveň zastupují dvě biocentra: RBC JM38 (Přerovský vrch), ležící na hranici s k.ú. Nový Přerov, a RBC 32 (Drnholecký Luh), vymezeném větší částí v k.ú. Drnholec. V nadřazené dokumentaci je vymezen i regionální biokoridor RK JM37, který spojuje nadregionální biokoridor K JM04T s regionálním biocentrem RBC JM 38 (Přerovský vrch). Jde o větev mezo-xerofilní, kombinuje lesní a stepní společenstva 1. vegetačního stupně, vzhledem k aktuálnímu stavu krajiny a způsobu využití jsou prvky navrhovány v minimálních parametrech.

Koncepce řešení místní úrovně ÚSES

Územní plán zůstává beze změny.

A.5.2.1 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH ÚSES

Vytváření ÚSES je veřejně prospěšným opatřením.

Vzhledem k nadřazené dokumentaci a reálným podmínkám v území byly vymezeny prvky ÚSES dvojího typu – funkční (nebo alespoň v dohledné době potenciálně funkční), využívající kostru ekologické stability, potřeba doplnit nebo rozšířit tyto prvky se odráží v návrhových plochách. Pro tyto prvky platí podmínky využití uvedené níže; a prvky nefunkční, přebrané z nadřazené dokumentace, bez možnosti vedení po stávajících prvcích trvalé vegetace. U těchto prvků se v dohledné nepředpokládá jejich realizace. Jde o prvky nadmístní úrovně vedené přes viniční tratě. Pro tyto prvky neplatí podmínky využití specifické pro ÚSES, ale čistě podmínky vyplývající z daného typu plochy s rozdílným způsobem využití.

Pro části ploch s rozdílným způsobem využití začleněné do vymezených skladebných částí ÚSES platí místo podmínek využití stanovených pro příslušný typ plochy s rozdílným způsobem využití následující podmínky využití:

Hlavní - je využití sloužící k zachování či posílení funkčnosti ÚSES.

Přípustné – jsou výsadby porostů geograficky původních dřevin (mimo plochy, kde jiné typy regulací výsadby dřevin neumožňují), změny dřevinné skladby lesních porostů ve prospěch geograficky původních dřevin, do doby realizace jednotlivých prvků ÚSES stávající využití, příp. jiné využití, které nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální ekologickou stabilitu území.

Podmíněně přípustné - je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, pokud nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální míru ekologické stability území.

Nepřípustné - je jakékoliv využití, podstatně omezující aktuální či potenciální funkčnost ÚSES.

Do vymezených ploch ÚSES nelze umísťovat stavby, a to ani v zastavěném území a v zastavitelných plochách. Výjimky tvoří:

- stavby pro vodní hospodářství v plochách vodních a vodohospodářských za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby dopravní infrastruktury v plochách dopravní infrastruktury za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby jiných komunikací, pokud jde o zařízení ve veřejném zájmu, která nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde, a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby a zařízení technické infrastruktury, pokud jde o stavby a zařízení ve veřejném zájmu, která nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.

Přípustnost využití v případě možného negativního ovlivnění

A.5.3 PROSTUPNOST KRAJINY

Stávající prostupnost krajiny je relativně dobrá, krajina je protkána množstvím účelových komunikací a pěších cest, často značených jako naučné či cyklistické trasy.

Vzhledem k nízké lesnatosti území je vhodné podél cest situovat doprovodné liniové vegetační prvky, které působí protierozně, půdoochranně, zvyšují biologické i estetické hodnoty území.

A.5.4 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Nejsou navrhována žádná speciální protierozní opatření. Návrh a realizace konkrétních protierozních opatření jsou obecně přípustné (příp. podmíněně přípustné) ve všech typech ploch v nezastavěném území na základě podrobnější dokumentace.

A.5.5 OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Řešené území spadá do povodí Dyje, která tvoří západní hranici území. Vyhlášena je aktivní zóna záplavového území, v grafice je vymezen rozliv Q100, téměř celou zástavbu zasahuje území zvláštní povodně pod vodním dílem (Znojmo).

Obec má protipovodňový plán z roku 2007, který je třeba respektovat. Koryto Dyje je opatřeno oboustranně inundačními hrázemi dimenzovanými na Q_{100} , ohrázovány jsou i Polní a Baštynský potok (proti zpětnému vzdutí Dyje).

ÚP Novosedly vychází z protipovodňových pokynů (zejména nestavět v záplavovém území), navrhuje vybudování poldru, spojeného s rekreačním využitím, na Polním potoce a vybudování nové ochranné hráze (zvýšená obslužná cesta od fotbalového hřiště k nádraží).

Nebezpečí škod způsobených přivalovými dešti lze obecně snižovat opatřeními vedoucími ke zvyšování přirozené retenční schopnosti krajiny (minimalizace zpevněných ploch, preference trvalých kultur – např. lesů, luk – zejména na svažitéch terénech, vhodná organizační či agrotechnická opatření apod.).

ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ

V řešeném území je vodoprávním úřadem stanoveno záplavové území včetně aktivní zóny na vodním toku - Polní potok. Navržená lokalita je 1.1 je umístěna v Q_{100} , částečně je zasažena i aktivní zónou záplavového území.

Je nově vymezena plocha protipovodňové ochrany **POP05** – Opatření na vodním toku Dyje.

A.5.6 DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Chráněná ložiskové území v řešeném území stanovilo MŽP dle § 43 odst. 4 zákona 44/1988 Sb. a je zároveň evidováno jako dobývací prostor 7/0717 Novosedly, cihlářská surovina. V současnosti probíhá intenzivní těžba, surovina je na místě zpracovávána. Činnost bude pokračovat, předpokládá se rozšiřování dobývacího prostoru směrem k Dobrému Poli.

A.5.7 DEFINICE POJMŮ A POUŽITÉ ZKRATKY

podlažnost	počet nadzemních podlaží nad sebou. Počítá se po hlavní římsu. Pokud se počet nadzemních podlaží v různých částech budovy liší, uvažuje se pro účely regulace vždy největší počet nadzemních podlaží dosažený v jednom místě budovy při přilehlé veřejné komunikaci. (Slovník územního rozvoje)
podkroví	přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití. (ČSN 73 4301 Obytné budovy, Český normalizační institut, 2004)
územní systém ekologické stability, též zkratka ÚSES	od konce 70. let 20. století v České republice rozvíjená koncepce územního zajištění ekologické stability, skládající se z vymezování kostry ekologické stability jako souboru existujících a relativně ekologicky stabilních segmentů krajiny významných z hlediska biodiverzity a z plánování územních systémů ekologické stability, výsledkem obou operací v krajině je návrh ekologické sítě (Buček, 2007). Skladebné prvky ÚSES - územní systém ekologické stability se skládá z účelně vybraných ekologicky významných segmentů krajiny, doplněných o další skladebné části (Löw a kol., 1995). Celý systém musí splňovat základní funkční a prostorové parametry: <ul style="list-style-type: none">- rozmanitost potenciálních přírodních ekosystémů v řešeném území- jejich prostorové vazby (směry biokoridorů, polohy přirozených migračních bariér- nezbytné prostorové parametry (minimální plochy biocenter a maximální délky biokoridorů)- aktuální stav krajiny- společenské limity a záměry určující současné a perspektivní možnosti kompletování uceleného systému (Míchal, 1994)

Dle převažující funkce jsou skladebné části ÚSES děleny na:

- biocentra
- biokoridory
- interakční prvky

ÚSES je dále členěn do tří hierarchických úrovní (lokální, regionální, nadregionální).

Biocentrum	je biotop nebo soubor biotopů v krajině, který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému. Pro biocentrum musí být dodrženy takové parametry (hlavně rozloha a stupeň ekologické stability), aby bylo možné zajistit trvalou existenci cílových druhů a společenstev přirozeného genofondu krajiny (Sklenička 2003).
Biokoridor	je území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť. Funkčnost biokoridorů podmiňují jejich prostorové parametry (délka a šířka), struktura a druhové složení biocenóz. Význam biokoridorů pro různé druhy a skupiny organismů není doposud plně objasněn, ale lze všeobecně říci, že nejlépe fungují biokoridory v nichž je souvisle vytvořeno prostředí daného typu biocenózy.
interakční prvek, též zkratka IP	zprostředkovává pozitivní působení ekologicky stabilnějších krajinných prvků na okolní relativně labilnější krajinu. Na rozdíl od biocenter a biokoridorů, nemusí nutně splňovat podmínku propojení s ostatními elementy. Čím hustší je síť interakčních prvků, tím účinnější je stabilizační působení územních systémů ekologické stability (Löw a kol., 1995)
výšková hladina zástavby	výška staveb nad přilehlým terénem, dána převládající výškou hřebenů střech (či atik rovných střech) stávající zástavby v charakteristickém vzorku zástavby v dané lokalitě
plochy změn, plochy rozvojové	plochy (lokality), jejichž využití se návrhem mění - plochy zastavitelné, plochy k přestavbě, plochy navržené pro rozvoj krajiny
plochy stabilizované	plochy (lokality) stávajícího stavu, soubor převážně zastavěných pozemků, které umožňují zastavění podle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
plochy přestavby	plochy navržené ke změně využití území uvnitř zastavěného území na plochách zastavěných
zeleň ochranná a izolační	zpravidla vzrostlá zeleň, sloužící zejména k odclonění rušivých provozů od okolí z hygienických a estetických důvodů
k.ú., katastr	katastrální území

POUŽÍVANÉ ZKRATKY

ÚP	územní plán
PÚR	politika územního rozvoje ČR
ZÚR	zásady územního rozvoje
ÚAP	územně analytických podklady
MMR	ministerstvo pro místní rozvoj ČR
ČOV	čistírna odpadních vod
OP	ochranné pásmo
TI	technická infrastruktura
OP	ochranné pásmo
BP	bezpečnostní pásmo
CHLÚ	chráněné ložiskové území
DP	dobývací prostor

A.6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

A.6.1 NÁVRH ČLENĚNÍ ÚZEMÍ OBCE NA PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ

A.6.1.1 ZÁSADY REGULACE ÚZEMÍ

Základní členění území vychází z dělení na území zastavěné a určené k zastavění (zastavitelné plochy) a na území nezastavěné. Dále je celé řešené území členěno na plochy s rozdílným způsobem využití (části území s různými podmínkami pro jejich využití a s různými předpoklady rozvoje).

Jednotlivé plochy mají stanoveny podmínky pro své využití. Dále se člení na plochy:

s t a b i l i z o v a n é, tedy bez větších plánovaných zásahů (mají podmínky pro využití a prostorové uspořádání shodné se současným stavem),

p l o c h y z m ě n, s podmínkami využití a prostorového uspořádání,

ú z e m n í r e z e r v y.

Průběh hranic jednotlivých ploch je možné zpřesňovat na základě podrobnější územně plánovací dokumentace, územně plánovacích podkladů nebo v územním řízení.

Stavby v zastavitelných plochách mohou být v jednotlivých případech nepřípustné, jestliže:

- kapacitou, polohou nebo účelem odporují charakteru předmětné lokality
- mohou být zdrojem narušení pohody a kvality prostředí

A.6.1.2 PŘEHLED PLOCH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

A. Plochy s rozdílným způsobem využití – zastavěné a zastavitelné

B. Plochy s rozdílným způsobem využití – nezastavěné

A. PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ – ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ:

PLOCHY BYDLENÍ

BC plochy bydlení čistého

PLOCHY SMÍŠENÉ

SO plochy smíšené obytné

SV plochy smíšené výrobní

PLOCHY REKREACE

RI rekreace individuální

RN rekreace na plochách přírodního charakteru

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

- OV občanské vybavení
- OMv občanské vybavení – malá komerční zařízení - vlnařská
- OS tělovýchovná a sportovní zařízení
- OH hřbitovy

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

- PV plochy veřejných prostranství (bez kódu)

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

- DS plochy dopravní infrastruktury silniční
- DZ plochy dopravní infrastruktury drážní

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A ODPADOVÉHO HOSPODÁŘSTVÍ

- TI technická infrastruktura - zařízení na sítích

PLOCHY VÝROBY

- VP výroba a skladování
- VZ výroba a skladování - zemědělská výroba
- VZv výroba a skladování - zemědělská výroba specifická

PLOCHY SPECIFICKÉ

- X obrana státu (bunkry)

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ – NEZASTAVĚNÉ

PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

- ZV zezeň veřejná
- ZS zezeň soukromá a vyhrazená
- ZP zezeň přírodního charakteru
- ZO zezeň ochranná a izolační

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

VV

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

- NZ.1 plochy zemědělské – orná půda, trvalé travní porosty
- NZ.2 plochy zemědělské - vinice

PLOCHY LESNÍ

NL

PLOCHY PŘÍRODNÍ

NP

PLOCHY TĚŽBY

NT

A.6.2 NÁVRH PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ A NA ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH

A.6.2.1 PLOCHY BYDLENÍ

PLOCHY BYDLENÍ ČISTÉHO (BC)

Stabilizované plochy:

- Menší plocha v centru obce.

Navrhované plochy:

- Nejsou.

Územní rezervy:

- Nespecifikovány.

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní – plochy vymezené za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí.

Přípustné - bydlení v rodinných domech venkovského charakteru s užitkovou i okrasnou zahradou, doplňkové stavby ke stavbě hlavní (hospodářské zázemí), plochy sídelní zeleně, malá hřiště pro děti, nezbytné stavby pro dopravu a technickou vybavenost.

Podmíněně přípustné – Součástí plochy mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše. Tyto však musí být v menšině. Plochy pro bydlení v sousedství silnice III. třídy budou posuzovány z hlediska hlukové zátěže ze stávající dopravy.

Přípustnost bude posuzována v rámci řízení dle stavebního zákona.

Nepřípustné – chov hospodářských zvířat, stavby pro výrobu, skladování a motorismus, stavby pro velkoobchod a supermarkety, autokempinky, tábořiště, všechny druhy činností, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech - vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení.

A.6.2.2 PLOCHY SMÍŠENÉ

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (SO)

Stabilizované plochy:

- Převážná část zástavby obce

Navrhované plochy:

- Obytná lokalita Mikulovská, plochy u silnice na Nový Přerov a v sousedství nádraží, „proluky“ ve stávající zástavbě obce.

Územní rezervy:

- Plocha mezi zástavbou obce a stávajícím zemědělským areálem na západní straně silnice II/414.

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní - polyfunkční plochy určené pro smíšené využití bydlení s jinými funkcemi.

Přípustné – do ploch smíšených obytných lze zahrnout bydlení v rodinných i nízkopodlažních bytových domech, zemědělské usedlosti, hospodářské zázemí domů, drobné podnikání a nerušící komerční zařízení (pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu obytného území, například nerušící služby a nezvyšují nad únosnou mez dopravní zátěž v území).

Podmíněně přípustné – pohostinství a restaurační provozovny, nekapacitní výroba a výrobní služby. Při situování těchto provozoven je nutno prokázat, že nebudou obytnou zástavbu v okolí zatěžovat nadměrnou dopravou, hlukem, zápachem nebo zplodinami z výroby. Vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení.

Nepřípustné – školská, zdravotnická a kulturní zařízení velkého plošného rozsahu umístitelná na plochách určených speciálně pro tato zařízení, dále objekty a zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí (kapacitní výroba a sklady, výrobní služby typu autoservis, dřevovýroba, zemědělská výroba, stavby pro velkoobchod a supermarkety, dopravní zařízení s negativním dopadem na okolní zástavbu - čerpací stanice PH a pod.), tedy všechny druhy činností, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech.

PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ (SV)

Stabilizované plochy:

- Nejsou.

Navrhované plochy:

- Lokalita u nádraží.

Územní rezervy:

- Nespecifikovány.

Podmínky provyužití plochy:

Hlavní – polyfunkční plochy určené pro smíšené využití například pro výrobu a skladování, jiné podnikatelské aktivity, plochy dopravní a technické infrastruktury apod..

Podmíněně přípustné – plochy smíšené výrobní zahrnují pozemky staveb pro bydlení pouze ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech.

Nepřípustné – bydlení, občanské vybavení, plochy rekreace, plochy všech ostatních zařízení, která jsou neslučitelná s výrobou atd..

A.6.2.3 PLOCHY REKREACE

REKREACE INDIVIDUÁLNÍ (RI)

Stabilizované plochy:

- Lokality vinných sklepů v obci.

Navrhované plochy:

- Doplnění stávajících lokalit vinných sklepů.

Územní rezervy:

- Nespecifikovány.

Podmínky provyužití plochy:

Hlavní - plochy staveb pro individuální rekreaci vč. objektů vinných sklepů.

Přípustné - plochy zahrnují zpravidla i pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejná prostranství, občanské vybavení a další plochy související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami.

Nepřípustné - chov hospodářských zvířat, stavby pro bydlení – mimo stabilizovaných objektů, průmyslová výroba, stavby pro skladování a motorismus, všechny druhy činností, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech.

REKREACE NA PLOCHÁCH PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU (RN)

Stabilizované plochy:

- Nespecifikovány.

Navrhované plochy:

- Plocha pro rekreaci kolem navrhovaného rybníka.

Územní rezervy:

- Nespecifikovány.

Podmínky provyužití plochy:

Hlavní - rekreační plochy výhradně v přírodě (veřejná tábořiště, přírodní koupaliště, rekreační louky atd.).

Přípustné – umístování pouze těch staveb, které jsou přípustné v nezastavěném území (viz §18 odst. 5, stavebního zákona č. 183/2006 Sb.).

Podmíněně přípustné - doprovodné stavby rekreačních ploch - drobné stavby pro sport, dětská hřiště, drobné hospodářské stavby, nezbytné stavby pro dopravu a technickou vybavenost – pokud nenaruší přírodní hodnoty území. Pokud je třeba umístit jiné stavby pro obsluhu území sloužícího rekreaci, musí být plochy vymezeny jako zastavěné území, respektive zastavitelné plochy.

Nepřípustné - chov hospodářských zvířat, stavby pro bydlení, občanské vybavení, výrobu, skladování a motorismus, všechny druhy činností, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech. Nepřípustné je oplocování pozemků s výjimkou staveb pro technickou vybavenost (na př. regulační stanice apod.).

A.6.2.4 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OBČANSKÉ VYBAVENÍ (OV)

Stabilizované plochy:

- Všechny druhy veřejné infrastruktury, stávající komerční zařízení v obci.

Navrhované plochy:

- Plochy na východním okraji zástavby směrem na Dobré Pole u křižovatky silnic II. a III. tř.

Územní rezervy:

- Nespecifikovány.

Podmínky pro využití ploch:

Hlavní - plochy občanské vybavenosti (sloužící např. pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, komerční využití).

Přípustné - související dopravní a technická infrastruktura a veřejná prostranství. Plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné.

Nepřípustné – jiné než stanovené využití území, zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí (výroba, sklady a dopravní zařízení s negativními dopady na okolí apod.), včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, tedy všechny druhy činností, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ – MALÁ KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ - VINAŘSKÁ (OMv)

Stabilizované plochy:

- Stávající komerční zařízení související s vinařstvím (prodejem, výrobou, pohostinstvím, cestovní ruch) v obci.

Navrhované plochy:

- Plochy pro komerční aktivity související s vinařstvím, rozšíření stávajících objektů vinařství.

Územní rezervy:

- Nespecifikovány.

Podmínky pro využití ploch:

Hlavní - plochy pro občanskou vybavenost komerčního charakteru spojenou s vinařstvím.

Přípustné – související dopravní a technická infrastruktura a veřejná prostranství. Přípustné sou pozemky, stavby a zařízení pro prodej, ubytování, stravování, cestovní ruch, rekreaci, služby obyvatelstvu včetně bytů správce či majitele.

Nepřípustné - jsou jiné funkce než stanovené, zejména objekty bydlení, školství, sociální a zdravotní služby, výroba, činnosti a zařízení zhoršujících kvalitu životního prostředí.

TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ (OS)

Stabilizované plochy:

- Sportoviště a hřiště na území obce.

Navrhované plochy:

- Rozšíření fotbalového hřiště za Polním potokem, návrh dětského hřiště v lokalitě Mikulovská, cvičiště pro hasiče u stávající ČOV. Malá hřiště pro děti a mládež v obytných územích mohou být součástí také jiných ploch, např. ploch pro bydlení.

Územní rezervy:

- Nespecifikovány.

Podmínky provyužití plochy:

Hlavní - plochy vyhrazené pro sport a tělovýchovu.

Přípustné - plochy související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Plochy s vysokým podílem zeleně, zástavba zajišťuje základní služby a sociální zařízení.

Nepřípustné – jakákoliv výstavba mimo výše uvedenou (nepřipouští se ani chaty a zahradní domky) a všechny druhy činností, které omezují a narušují kulturně sportovní a relaxační funkci ploch (jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech).

HŘBITOVY (OH)

Stabilizované plochy:

- Stávající hřbitov v Novosedlích.

Navrhované plochy:

- Nespecifikovány.

Územní rezervy:

- Nespecifikovány.

Podmínky provyužití plochy:

Hlavní - plochy plní funkci hřbitova.

Přípustné – součástí ploch může být obřadní síň, kaple, márnice, urnový háj, zeleň, drobné odpadové hospodářství pro potřeby hřbitova, související stavby pro dopravu a technické vybavení.

Nepřípustné - jsou jiné funkce než stanovené, včetně činností a zařízení zhoršujících kvalitu životního prostředí.

A.6.2.5 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (BEZ KÓDU)

Plochy veřejných prostranství se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem. Plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství vč. zeleně a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství.

V grafické části dokumentace jsou z důvodu čitelnosti zobrazeny bez kódu.

Podmínky provyužití plochy:

Hlavní – veřejně přístupné plochy - náves, komunikace a chodníky, ulice s úpravami reagujícími na intenzivní pohyb pěších.

Přípustné - zastávky a zálivy hromadné dopravy, odstavné a parkovací plochy, cyklistické stezky, veřejná zeleň, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné – zařízení typu altány, veřejná WC, stánky s občerstvením s venkovním posezením, tržička, dětská hřiště apod., za podmínky, že svou funkcí a architektonickým výrazem nejsou v rozporu s posílením funkce veřejných prostranství a svým charakterem odpovídají významu území.

Nepřípustné - jsou jiné funkce než stanovené, včetně činností a zařízení zhoršujících kvalitu životního prostředí.

A.6.2.6 PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY SILNIČNÍ (DS)

Stabilizované plochy:

- Plochy silnic a plochy pro dopravu v klidu – většina ploch silnic II. a III. třídy, parkoviště, garáže.

Navrhované plochy:

- Koridor úpravy trasy silnice II/414 a kruhového objezdu.

Územní rezervy:

- Koridor územní ochrany pro přeložku silnice II/414.

Podmínky pro využití ploch:

Hlavní - stavby a zařízení pro obsluhu území silniční dopravou.

Přípustné - drobné účelové stavby související s dopravní obsluhou sídla, zeleň (plochy silniční dopravy zahrnují pozemky silnic, pozemky hromadných a řadových garáží, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot apod.).

Nepřípustné – ostatní stavby.

Pro umístování odstavných a garážovacích ploch obecně platí:

Přípustné jsou parkovací a odstavná stání a garáže osobních vozidel ve všech zastavitelných plochách. Kapacity jsou limitovány.

Nepřípustné jsou kapacitní parkovací, odstavná stání a garáže v plochách pro individuální bydlení.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY DRÁŽNÍ (DZ)

Stabilizované plochy:

- Plochy železnice a vlečkových systémů.

Navrhované plochy:

- Nejsou.

Podmínky pro využití ploch:

Hlavní - stavby a zařízení pro obsluhu území železniční dopravou.

Přípustné - technické a účelové stavby související s funkcí železnice, vlečkové systémy, stavby drobného prodeje jako např. občerstvení nebo prodejny tabáku a novin, zeleň.

Podmíněně přípustné - stavby a zařízení technické infrastruktury nesouvisející s železniční dopravou, nelze-li je situovat jinde.

Nepřípustné – ostatní stavby.

A.6.2.7 PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – ZAŘÍZENÍ NA SÍTÍCH (TI)

Stabilizované plochy:

- vodojemy, čistírna odpadních vod, čerpací stanice, regulační stanice plynu, trafostanice v celém řešeném území.

Navrhované plochy:

- Nespecifikovány.

Územní rezervy:

- Nespecifikovány.

Podmínky pro využití ploch:

Hlavní - stavby a zařízení technické povahy.

Přípustné - plochy jsou určeny k umístění staveb a zařízení, které slouží pro technickou obsluhu území (plochy staveb a zařízení pro zásobování vodou, plynem, elektrickou energií, pro odvádění a likvidaci odpadních vod, pro telekomunikace a jinou technickou vybavenost). Přípustná jsou zařízení dopravy ve vazbě na objekty technického vybavení.

Podmíněně přípustné - administrativa ve vazbě na objekty technického vybavení.

Nepřípustné - pokud trvá veřejný zájem, není přípustné využití pro jiné účely.

A.6.2.8 PLOCHY VÝROBY

VÝROBA A SKLADOVÁNÍ (VP)

Plochy určené pro výrobu a skladování, pro výrobní služby a pro činnosti spojené s provozováním sítí technické infrastruktury, včetně čerpacích stanic PHM a komerční vybavenosti související s využitím plochy, s vysokým podílem dopravy, nelze vyloučit negativními dopady na okolní plochy.

Stabilizované plochy:

- Areály průmyslové a cihlářské výroby v obci.

Navrhované plochy:

- Nespecifikovány.

Územní rezervy:

- Nespecifikovány.

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní - stavby a zařízení pro průmyslovou výrobu a skladování.

Přípustné – navazující administrativa, stavby a zařízení pro výrobní služby a pro činnosti spojené s provozováním sítí technické infrastruktury, čerpacích stanic PHM a komerční vybavenosti související s využitím plochy, často s negativními dopady na okolní zástavbu. Součástí ploch jsou plochy pro odstavování vozidel. Plochy výroby je třeba doplnit zelení, zejména na jejich obvodu a podél obslužných komunikací. Nelze je využít pro jiný než stanovený účel.

Podmíněně přípustné – stavby pro bydlení, za podmínky, že se jedná o byt správce nebo majitele.

Nepřípustné – bydlení, občanské vybavení, zařízení sportu a rekreace.

VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA (VZ)

Stabilizované plochy:

- Areál farmy v jižní části obce.

Navrhované plochy:

- Přestavba areálu v jižní části obce.

Územní rezervy:

- Nespecifikovány.

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní - plochy pro zemědělskou výrobu a lesní hospodářství, často s negativním dopadem na okolní zástavbu - slouží pro umístění zejména těch provozů, které nemohou být v jiných územích (účelové stavby a zařízení pro rostlinnou i živočišnou zemědělskou výrobu).

Přípustné – v plochách lze umístit i provozovny drobné výroby, skladování a služeb, plochy pro odstavování vozidel. Plochy zemědělské výroby je třeba doplnit zelení, zejména na jejich obvodu tak, aby nevytvářely nevhodné pohledové dominanty v krajině.

Podmíněně přípustné – stavby pro bydlení, za podmínky, že se jedná o byt správce nebo majitele.

Nepřípustné – bydlení, občanské vybavení, zařízení sportu a rekreace, fotovoltaické a bioplynové stanice a elektrárny.

VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA SPECIFICKÁ (VZv)

Stabilizované plochy:

- Areál firmy Víno Marcinčák a firmy Vinofol.

Navrhované plochy:

- Nespecifikovány.

Územní rezervy:

- Nespecifikovány.

Podmínky provyužití plochy:

Hlavní - plochy pro zemědělskou výrobu – vinařství, bez podstatných negativních dopadů na okolní zástavbu (účelové stavby a zařízení pro výrobu vína).

Přípustné využití – v plochách lze umístit i objekty skladování a plochy pro odstavování vozidel, dále zařízení občanské vybavenosti, související s vinařstvím. Plochy je třeba doplnit zelení, zejména na jejich obvodu tak, aby nevytvářely nevhodné pohledové dominanty v krajině.

Podmíněně přípustné – stavby pro bydlení, za podmínky, že se jedná o správce nebo majitele.

Nepřípustné – bydlení, zařízení sportu a rekreace.

PLOCHY SPECIFICKÉ - OBRANA STÁTU (X)

Stabilizované plochy:

- Stávající bunkry v majetku MO.

Navrhované plochy:

- Nespecifikovány.

Územní rezervy:

- Nespecifikovány.

Podmínky provyužití plochy:

Hlavní - plochy opevnění z doby před druhou světovou válkou v majetku MO.

Přípustné – nemovitosti mohou být předmětem výběrového řízení na jejich odprodej. V plochách lze umístit i objekty skladování související s vinařstvím. Nepřípustné – bydlení, zařízení sportu a rekreace, výroba.

A.6.3 NÁVRH PODMÍNEK VYUŽITÍ PRO NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

A.6.3.1 PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ

PLOCHY ZELENĚ VEŘEJNÉ (ZV)

Stabilizované plochy:

- plochy v centru obce vázané na objekty občanské vybavenosti – kostel, obecní úřad, škola, zdravotní středisko, hřbitov

Navrhované plochy:

- vázány především na hlavní rozvojovou lokalitu (Mikulovská), kde oddělují návrhové plochy bydlení od rekreace a cyklostezky, doplňují i okolí upravené křižovatky (kruhového objezdu) silnic II. a III. třídy

Územní rezervy:

- Nespecifikovány.

Podmínky provyužití plochy:

Hlavní - veřejně přístupná parkově upravená zeleň v zastavěném území, slouží pro zlepšení životního prostředí sídla, zvýšení estetických kvalit a krátkodobou rekreaci občanů.

Přípustné - travníkové plochy a skupiny bylin a dřevin, pěší a cyklistické stezky, veřejné osvětlení, mobiliář.

Podmíněně přípustné – stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, pokud je nelze umístit jinam, vodní prvky a vodní plochy – ve všech případech pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití.

Nepřípustné – veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavní funkcí plochy (např. obytné, výrobní nebo rekreační stavby).

PLOCHY ZELENĚ SOUKROMÉ A VYHRAZENÉ (ZS)

Stabilizované plochy:

- Zastoupené rovnoměrně v podstatě u všech rodinných domů (v rámci jiných typů ploch), samostatně vymezené na okrajích obce (tvoří přechod mezi sídlem a krajinou)

Navrhované plochy:

- doplnění stávajících zahrad v sousedství slaniska a u Polního potoka

Územní rezervy:

- Nespecifikovány.

Podmínky provyužití plochy:

Hlavní - plochy sloužící primárně majiteli pozemku jako zahrady, sady a další pozemky mající především rekreační a produkční funkci - slouží pro pěstování okrasných i užitkových rostlin, krátkodobou rekreaci vlastníka (uživatele).

Přípustné – oplocení – plochy ZS bývají nejčastěji jednoznačně vymezeny od veřejných prostorů, což ale nemusí být pravidlem; umístěny zde mohou být i stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch soukromých zahrad (např. zahradní domky, kůlny na nářadí a podobně).

Podmíněně přípustné - vodní plochy v rozsahu do 1000 m², garáže – ve všech případech pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití. Oplocení ploch za podmínky zajištění přístupu k vedení inženýrských sítí.

Nepřípustné – veškeré stavby nesouvisející s hlavní funkcí plochy (např. obytné, výrobní nebo rekreační stavby)

PLOCHY ZELENĚ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU (ZP)

Stabilizované plochy:

- Enkláva přírodní zeleně v nezastavitelné ploše kolem terénní deprese v severní části obce

Navrhované plochy:

- plocha u sklepů v okolí Polního potoka, tvoří přechod mezi zelení soukromou (plochami zahrad) a plochami přírodními

Územní rezervy:

- Nespecifikovány.

Podmínky provyužití plochy:

Hlavní - plochy zeleně přírodního charakteru slouží k ochraně ekologicky cenných ploch v zastavěném území, jsou to porosty trvalé vegetace bez primárního produkčního významu.

Přípustné – porosty vegetace (bylinné i dřevinné) bez primární produkční funkce, Podmíněně přípustné – technická a dopravní infrastruktura - stezky pro pěší a cyklisty doplněné související vybaveností (informační tabule, mobiliář), přírodě blízké vodní plochy podporující biodiverzitu území – ve všech případech pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití.

Nepřípustné – veškeré stavby nesouvisející s hlavní funkcí plochy.

PLOCHY ZELENĚ OCHRANNÉ A IZOLAČNÍ (ZO)

Stabilizované plochy:

- Nejsou.

Navrhované plochy:

- jsou vázány na plochy výroby a těžby, navrženy jsou v okolí areálu Wienerberger a.s.

Územní rezervy:

- Nespecifikovány.

Podmínky provyužití plochy:

Hlavní - převážně dřevinné vegetační prvky, jejichž hlavním cílem je izolace funkcí negativně ovlivňujících své okolí. Účelem je zlepšení životních podmínek – snížení hlučnosti a prašnosti, pohledové odclonění.

Přípustné - skupiny dřevin a travníkové plochy, pěší a cyklistické stezky, veřejné osvětlení, parkový mobiliář.

Podmíněně přípustné - jiné stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, pokud jde o stavby či zařízení ve veřejném zájmu, které nelze v rámci systému dopravní a technické infrastruktury umístit jinde, stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, protierozní opatření

– ve všech případech pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití; oplocení – dočasné (sloužící k ochraně výsadeb před zvěří), pokud nedojde k narušení prostupnosti krajiny; vodní plochy, zalesnění.
Nepřípustné – veškeré stavby nesouvisející s hlavní funkcí plochy.

A.6.3.2 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ORNÁ PŮDA A TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY (NZ.1)

Stabilizované plochy:

- Plochy v nivě a v plochých úrodnějších polohách

Navrhované plochy:

- Nespecifikovány.

Územní rezervy:

- Nespecifikovány.

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní – zemědělský půdní fond - orná půda, louky a sady intenzivně hospodářsky využívané, dominuje produkční funkce
Přípustné – opatření zajišťující plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí zemědělské krajiny (např. polní cesty), podzemní stavby a zařízení technické infrastruktury, protierozní, protipovodňová a ekostabilizační opatření (zejména vegetační prvky liniového charakteru), stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost, změny kultur.

Podmíněně přípustné – jiné stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, pokud jde o stavby či zařízení ve veřejném zájmu, které nelze v rámci systému dopravní a technické infrastruktury umístit jinde, stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, jednotlivé zemědělské hospodářské stavby bez oplocení – ve všech případech pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití; v případě sadů je možné oplocení – pokud nedojde k podstatnému narušení prostupnosti krajiny; vodní plochy, zalesnění - na půdách nižších tříd ochrany (III.-V.)

Nepřípustné – všechny jiné druhy staveb a činností.

A.6.3.3 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – VINICE (NZ.2)

Stabilizované plochy:

- Vázány především na svažité terény a kamenité půdy – Stará hora a Kamenný vrch

Navrhované plochy:

- Část plochy stávající skládky inertního odpadu (bývalý lom), viniční trať Nad sklepy

Územní rezervy:

- Nespecifikovány.

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní – zemědělský půdní fond - vinice

Přípustné – související drobné stavby a zařízení, obslužné cesty, krajinná zeleň. Přípustná jsou dále opatření zajišťující plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí krajiny, podzemní stavby a zařízení technické infrastruktury, protierozní, protipovodňová a ekostabilizační opatření (zejména vegetační prvky liniového charakteru), stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost.

Podmíněně přípustné – jiné stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, pokud jde o stavby či zařízení ve veřejném zájmu, které nelze v rámci systému dopravní a technické infrastruktury umístit jinde, stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, jednotlivé zemědělské hospodářské stavby – ve všech případech pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití; oplocení – pokud jím nebude narušena prostupnost krajiny a přístup k vedení inženýrských sítí; vodní plochy, zalesnění - na půdách nižších tříd ochrany (III.-V.), změny kultur.

Nepřípustné – všechny jiné druhy staveb a činností.

A.6.3.4 PLOCHY LESNÍ (NL)

Stabilizované plochy:

- Stávající zalesněné části krajiny, většinou fragmenty netvořící větší celky, výjimkou jsou plochy přiléhající k Dyji, přiřaditelné prostorově k Drnholeckému luhu.

Navrhované plochy:

- doplnění lesních porostů v okolí čistírny odpadních vod severně od obce, rozšíření stávajících porostů - RBC Přerovský vrch a Drnholecký luh.

Územní rezervy:

- Nespecifikovány.

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní - samostatně se vymezují za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les.

Přípustné – pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury (např. lesní cesty, protierozní, protipovodňová a ekostabilizační opatření).

Podmíněně přípustné – stavby a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury, které nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití.

Nepřípustné – všechny jiné druhy staveb a činností.

A.6.3.5 PLOCHY PŘÍRODNÍ - (NP)

Stabilizované plochy:

- stávající ekologicky hodnotné plochy nelesní vegetace: MZCHÚ – slanisko Novosedly, prvky ÚSES nebo významnější krajinné prvky

Navrhované plochy:

- založení prvků ÚSES, větrolamy – změna z NL.

Územní rezervy:

- Nespecifikovány.

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní - plochy přírodní slouží pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území. Jde o plochy nelesní přírodní nebo přírodě blízké vegetace v nezastavěném území, s funkcí biologickou, ekostabilizační (součást ÚSES), krajinnou, protierozní, estetickou.

Přípustné – porosty vegetace (bylinné i dřevinné) bez primární produkční funkce, přírodě blízké odní plochy podporující biodiverzitu území Podmíněně přípustné – protierozní a protipovodňová opatření, účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty, zařízení technické infrastruktury – ve všech případech pokud nedojde k narušení přírodních či krajinných hodnot území.

Vzhledem k vydanému územnímu rozhodnutí na plochy K 22, K 24 a K 25 lze připustit v první etapě navrácení ploch v prostoru skládky do zemědělského půdního fondu v celém rozsahu a to za předpokladu, že zde nebudou realizovány stavby a opatření, které by případné doplnění ploch přírodních pro prvky ÚSES znemožnila v budoucnu (nevratné poškození životního prostředí, změna ekologických podmínek v rozporu s okolním prostředím apod.). Toto platí pouze pro plochy K 24 a K 25 po dobu platnosti současně vydaného ÚR ze dne 23.6. 2011 (Stavební úřad Drnholec).

A.6.3.6 VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ PLOCHY (VV)

Stabilizované plochy:

- Vodní toky protékající územím (Polní, Baštynský, Kobylský potok, Pokran) a vodní plochy (vodní plocha u slaniska).

Navrhované plochy:

- rybník (mokřý poldr) na Polním potoce (protipovodňové opatření – zvyšování retence + rekreační využití)

Územní rezervy:

- Nespecifikovány.

Podmínky provyužití plochy:

Hlavní - plochy vodní a vodohospodářské se vymezují za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

Přípustné – zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků, stavby nutného technického vybavení (tělesa hrází, výpustné objekty...) a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

Podmínečně přípustné - zeleň, mobiliář (např. molo, lavička, skluzavka) – pokud nedojde k narušení hlavní funkce.

Nepřípustné – všechny jiné druhy staveb a činností.

A.6.3.7 PLOCHY TĚŽBY (NT)

Stabilizované plochy:

- plocha těžby cihlářské suroviny firmy Wienerberger cihlářský průmysl a.s. u silnice na Dobré Pole.

Navrhované plochy:

- rozšíření stavové plochy těžby východním směrem.

Územní rezervy:

- další rozšiřování těžby cihlářské suroviny směrem k Dobrému Poli.

Podmínky provyužití plochy:

Hlavní - plochy těžby nerostů - jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro hospodárné využívání nerostů a pro ochranu životního prostředí při těžební činnosti a úpravě nerostů.

Přípustné – činnosti a opatření sloužící dobývání a těžbě nerostných surovin (včetně oplocení), technická a biologická rekultivace, výsadby zeleně s hygienickým či ekologickým významem.

Nepřípustné – všechny jiné druhy staveb a činností.

A.6.4 ZÁSADY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ SÍDLA, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

A.6.4.1 ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ

Zásady urbanistické koncepce řešení územního plánu jsou popsány v bodě A.3 této zprávy.

Ve stávajících plochách bydlení je při dostavbách nebo rekonstrukcích nutno respektovat charakter okolní zástavby (hmotovou strukturu, výškovou hladinu, způsob zastřešení) a sledovat půdorysnou osnovu zástavby. Zastavěná plocha pozemku RD nepřekročí 30% jeho celkové rozlohy (koeficient zastavěné plochy - poměr zastavěné plochy všech nadzemních částí staveb k výměře daného pozemku).

Stavby v plochách obsahující chráněné prostory (např. bydlení, školství, zdravotnictví) přiléhající k silnicím II. a III. třídy nebo k jiným zdrojům hluku - průmyslová výroba, ostatní dopravní stavby, plochy veřejné vybavenosti. Přípustnost staveb bude posuzována v rámci územního řízení.

Zástavbu na okrajích obytného území je doporučeno řešit rozvolněnými formami přizemních objektů s podkrovím, s velkým podílem obytné zeleně, vytvářející přechod obce do krajiny.

A.6.4.2 NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

K doplnění ve volné krajině jsou navrženy zejména plochy lesní, plochy přírodní (ke zvýšení ekologické stability i estetických hodnot krajiny) a plochy vodní a vodohospodářské. K eliminaci negativních vlivů rozšiřování těžby

je navržena zeleň ochranná a izolační. V zastavěném území je navržena zeleň veřejná, soukromá i přírodní, které mají zvýšit obytný potenciál a zlepšit jeho životní prostředí.

A.7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci a jde-li o

- a) veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel,
- b) veřejně prospěšná opatření, a to snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků ÚSES a ochranu archeologického dědictví,
- c) stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu,
- d) asanaci (ozdravení) území.

I. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY:

Koridory dopravní infrastruktury WD:

WD01 – silnice II. třídy

dotčeny parcely č. 5288/9, 5288/11, 6311/1, 6757, 6760, 6761, 6762, 6763, 6764, 6765 a 6766

WD02 – komunikace místní

WD03 – komunikace pěší

WD04 - trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace

Koridory a objekty technické infrastruktury WT:

WT01 – koridory technické infrastruktury

WT02 – objekty na sítích technické infrastruktury

II. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ:

WR zvyšování retenční schopnosti krajiny
parcela číslo 6829

WK snižování ohrožení v území povodněmi (ochranná hráz)

WK01 Opatření na vodním toku Dyje pro protipovodňová opatření

WU založení prvků územního systému ekologické stability

dotčeny parcely č. 783, 5233/1, 5233/5, 5233/7-8, 5246/6, 5248/1-16, 5248/18-21, 5248/25-26, 5248/10, 5248/25, 5252/3, 5255/4, 5256/1, 5262/1-3, 5320/2, 5326/3, 5368/1, 5383/2-3, 5530/7, 5530/10-11, 5551, 5552, 5590/1-5, 5590/8, 5564/11, 5764/25 – 28, 5764/47, 5764/56, 5844/2, 5956/1, 5956/2, 6041/8, 6067/3, 6067/6, 6067/7, 6067/8, 6067/14 - 18, 6409/1, 6419/2

III. ASANACE A STAVBY NA DOŽITÍ:

Nejsou navrženy.

A.8 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ S MOŽNOSTÍ UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

K pozemku určenému územním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu nebo pro veřejně prospěšné opatření má obec nebo kraj (pokud je vymežil v ÚPD) předkupní právo.

Obec má též možnost uplatnit předkupní právo k pozemku určenému územním plánem pro veřejné prostranství, využití tohoto práva však v případě Novosedel není požadováno.

A.9 PLOCHY A KORIDORY ÚZEMNÍCH REZERV, JEJICH MOŽNÉ BUDOUCÍ VYUŽITÍ

Na plochách územních rezerv pro rozvoj obce po návrhovém období územního plánu je určen způsob využití. Jakékoli využití, jež by v budoucnu znemožnilo zastavění území, je nepřipustné. Zemědělské využití je zatím bez omezení s výjimkou investic do půdy za účelem jejího dlouhodobého zhodnocení.

PŘEHLED ÚZEMNÍCH REZERV, ÚP NOVOSEDLY											
Číslo plochy	Funkce		Plocha [m ²] podle funkčního využití								
	kód	využití	Bx	Rx	Ox	Sx	Dx	Tx	Vx	Zx	Nx
R1	NT	plochy těžby									43315
R4	DS	plochy dopravní infrastruktury					367393				
R5	Zo	zeleň ochranná a izolační								6924	
celkem			0	0	0	0	367393	0	0	6924	43315
územní rezervy celkem			417632								

A.10 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ A ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU DLE PŘÍLOHY Č. 9 VYHLÁŠKY Č. 500/2006 Sb.

Zpracování regulačního plánu není pro žádnou lokalitu předepsáno.

A.11 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Lokality, na které bude nutno zpracovat územní studii nebyly vymezeny.

A.12 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Od jednoznačné etapizace ÚP bylo upuštěno. Časově je ÚP dělen pouze na návrhové období a výhled.

Pro výhled jsou zakresleny plochy územních rezerv, tyto plochy lze zastavět po vyčerpání ploch návrhových a po provedení změny územního plánu.

NÁVRH

V časově nejbližší etapě výstavby bude využito zejména proluk v zástavbě, dále ploch, na které již byla zpracována podrobnější dokumentace a tato dokumentace je v souladu s řešením návrhu ÚP nebo ploch, které přímo navazují na stávající zástavbu. V této etapě budou realizovány místní komunikace, vyvolané potřebou výstavby, parkoviště, pěší propojení apod..

ÚZEMNÍ REZERVY

Na plochách územních rezerv je v návrhovém období územního plánu ponecháno stávající využití, jakékoliv využití, které by v budoucnosti zamezilo jejich zástavbu ve výhledu se beze změny ÚP nepřipouští.

Vzhledem k tomu, že návrhové plochy v ÚP splňují potřeby rozvoje obce nad rámec schváleného zadání, nejsou řešeny územní rezervy pro bydlení.

A.13 VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Společensky významné stavby v centru obce, památky, stavby v pohledově exponovaných polohách (Stará Hora).

A.14 VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE § 117 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Nebyly vymezeny.

A.15 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část řešení ÚP má celkem 39 stran.

Grafická část řešení ÚP má celkem 8 výkresů.