

# ÚZEMNÍ PLÁN S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU NOVOSEDLY

---

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY  
Č. 2



## TEXTOVÁ ČÁST

URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o.

602 00 Brno, Příkop 8



e-mail: [navratil@usbrno.cz](mailto:navratil@usbrno.cz)

tel.: +420 545 175 794

+420 545 175 895

fax: +420 545 175 892

Akce:	ÚZEMNÍ PLÁN S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU NOVOSEDLY	ÚPLNÉ ZNĚNÍ
Evidenční číslo:	222 – 001 – 996	
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.	<a href="http://www.usbrno.cz">www.usbrno.cz</a>
Jednatelé společnosti:	Ing. arch. Vanda CIZNEROVÁ Mgr. Martin NOVOTNÝ	
Projektanti:	urbanismus, architektura	Ing. arch. Emil NAVRÁTIL Ing arch. Pavel DUCHÁČEK
	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 arch. Pavel DUCHÁČEK
	spolupráce	Ing arch. Ivana MACHEK Ing. arch. Eva ŠIMARA Mgr. Lucie BURYŠKOVÁ
Datum:	březen 2025	

**ÚZEMNÍ PLÁN S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU  
NOVOSEDLY  
Záznam o účinnosti**

Správní orgán, který poslední změnu ÚP vydal:	Zastupitelstvo obce Novosedly
Pořadové číslo poslední změny ÚP:	č. 2
Datum nabytí účinnosti:	
Pořizovatel:	MěÚ Mikulov, odbor stavební a životního prostředí
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	Irena Prochásková
Funkce:	odborný zaměstnanec úřadu územního plánování
Podpis a otisk úředního razítka:	

## **A. TEXTOVÁ ČÁST**

<b>A)</b>	<b><u>VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, VČETNĚ STANOVENÍ DATA, K NĚMUŽ JE VYMEZENO</u></b>	<b>7</b>
<b>B)</b>	<b><u>ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT</u></b>	<b>7</b>
<b>B)1</b>	<b>ŠIRŠÍ VZTAHY</b>	<b>7</b>
B)1.1	POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR (PÚR ČR)	7
B)1.2	ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOMORAVSKÉHO KRAJE (ZÚR JmK)	7
<b>B)2</b>	<b>KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ</b>	<b>8</b>
<b>C)</b>	<b><u>URBANISTICKÁ KONCEPCE VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ</u></b>	<b>9</b>
<b>C)1</b>	<b>NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ</b>	<b>9</b>
<b>C)2</b>	<b>ZÁSADY REGULACE A URBANISTICKÁ KOMPOZICE</b>	<b>10</b>
C)2.1	URBANISTICKÁ KOMPOZICE	10
C)2.2	ZÁSADY REGULACE	10
<b>C)3</b>	<b>VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY</b>	<b>16</b>
C)3.1	BYDLENÍ	16
C)3.2	REKREACE	16
C)3.3	OBČANSKÉ VYBAVENÍ, SPORT	17
C)3.4	VÝROBA A SKLADOVÁNÍ	17
C)3.5	SÍDELNÍ ZELEŇ	18
<b>C)4</b>	<b>VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH</b>	<b>19</b>
<b>C)5</b>	<b>VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY</b>	<b>22</b>
<b>C)6</b>	<b>VYMEZENÍ DALŠÍCH ZMĚN</b>	<b>22</b>
<b>D)</b>	<b><u>KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ</u></b>	<b>23</b>
<b>D)1</b>	<b>OBČANSKÉ VYBAVENÍ, SLUŽBY – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA</b>	<b>23</b>
D)1.1	VZDĚLÁNÍ A VÝCHOVA	23
D)1.2	SOCIÁLNÍ SLUŽBY	23
D)1.3	ZDRAVOTNÍ SLUŽBY	23
D)1.4	KULTURA	23
D)1.5	VEŘEJNÁ SPRÁVA, OCHRANA OBYVATELSTVA	23
D)1.6	KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	24
D)1.7	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	24
D)1.8	VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ	25
D)1.8.1	VODNÍ TOKY	25
D)1.8.2	Zásobování vodou	25
D)1.8.3	Odkanalizování obce	25
<b>D)2</b>	<b>ENERGETIKA</b>	<b>25</b>
D)2.1	ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM	25
D)2.2	ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ	25
<b>D)3</b>	<b>SPOJE</b>	<b>26</b>
D)3.1	DÁLKOVÉ KABELY	26
D)3.2	ROZVODY MTS	26
D)3.3	RADIORELÉOVÉ TRASY	26

D)4	KONCEPCE NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	27
E)	<u>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 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ</u>	27
E)1	<u>ZÁKLADNÍ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY</u>	27
E)1.1	ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY	28
	PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH ÚSES	29
E.1.2	VYMEZENÍ PLOCH V KRAJINĚ	30
E)1.2	PROSTUPNOST KRAJINY	31
E)1.3	PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ	31
E)1.4	OCHRANA PŘED POVODNĚMI	31
E)1.5	DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ	32
E)1.6	DEFINICE POJMŮ A POUŽITÉ ZKRATKY	32
F)	<b>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)</b>	35
F)1	<b>NÁVRH ČLENĚNÍ ÚZEMÍ OBCE NA PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ</b>	35
F)1.1	ZÁSADY REGULACE ÚZEMÍ	35
F)1.2	PŘEHLED PLOCH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	36
F)2	<b>NÁVRH PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ A NA ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH</b>	37
F)2.1	PLOCHY BYDLENÍ	37
F)2.2	PLOCHY SMÍŠENÉ	37
F)2.3	PLOCHY REKREACE	38
F)2.4	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	39
F)2.5	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (BEZ KÓDU)	41
F)2.6	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	41
F)2.7	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	42
F)2.8	PLOCHY VÝROBY	42
F)3	<b>NÁVRH PODMÍNEK VYUŽITÍ PRO NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ</b>	45
F)3.1	PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ	45
F)3.2	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ORNÁ PŮDA A TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY (NZ.1)	47
F)3.3	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – VINICE (NZ.2)	47
F)3.4	PLOCHY LESNÍ (NL)	48
F)3.5	PLOCHY PŘÍRODNÍ (NP)	48
F)3.6	VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ PLOCHY (VV)	48
F)3.7	PLOCHY TĚŽBY (NT)	49
G)	<u>ZÁSADY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ SÍDLA, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU</u>	49
G)1	ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ	49

G)2	NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ	50
H)	<u>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</u>	50
H)1	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ S MOŽNOSTÍ UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA	51
H)2	PLOCHY A KORIDORY ÚZEMNÍCH REZERV, JEJICH MOŽNÉ BUDOUCÍ VYUŽITÍ	51
I)	<u>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.</u>	51
J)	<u>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</u>	52
K)	<u>STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)</u>	52
L)	<u>VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT</u>	52
M)	<u>VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE § 117 ODSŤ. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA</u>	52
O)	<u>ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI</u>	53

## **A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, VČETNĚ STANOVENÍ DATA, K NĚMUŽ JE VYMEZENO**

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.

Změnou č. 2 je hranice zastavěného území aktualizována k 31. 7. 2023

### **IDENTIFIKACE PLOCH ŘEŠENÝCH ZMĚNOU Č. 2**

Ve výkrese č. 1 Základní členění území je zachováno pořadí změny dle obsahu změny č. 2 územního plánu Novosedly, změna je označena identifikací ZM2.01, ZM2.02... Změně je přiřazen kód, vyjadřující zpřesnění (např. Z25, P5) ... (Z = zastavitelné plochy, P = přestavba), kde pořadové číslo stanovuje číslo řešené změny.

Hranice zastavěného území je vyznačena ve výkrese č. 1 Základní členění území.

## **B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

### **B)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:

#### **B)1.1 POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR (PÚR ČR)**

Řešené území náleží do specifické oblasti **SOB9**, vymezené v PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

#### **B)1.2 ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOMORAVSKÉHO KRAJE (ZÚR JMK)**

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1 a 2 vydané zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 17. 09. 2020, nabyly účinnosti 31. 10. 2020. Dále byla dne 25.04.2024 vydána Aktualizace č. 3a Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, která nabyla účinnosti dne 15.06.2024. Dne 05.09.2024 byla vydána Aktualizace č. 3b Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, nabyla účinnosti 26.10.2024. Z Aktualizací č. 3a a 3b Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje nevyplývají pro změnu č. 2 ÚP Novosedly nové požadavky.

VYMEZUJÍ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ TYTO ZÁMĚRY

**DZ07** Trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace včetně souvisejících staveb

<b>TEE26</b>	Rekonstrukce a zdvojení VVN 110 kV Mikulov – Hrušovany nad Jevišovkou – Suchohrdly ve stávající trase
<b>POP05</b>	Opatření na vodním toku Dyje
<b>RBC 32</b>	Drnholecký luh
<b>RBC JM38</b>	Přerovský vrch
<b>K 161N</b>	nadregionální biokoridor
<b>K 161V</b>	nadregionální biokoridor
<b>K JM04T</b>	nadregionální biokoridor
<b>RK JM037</b>	regionální biokoridor
<b>RK JM038</b>	regionální biokoridor

Z TOHO SE DÍLČÍCH ZMĚN SE DOTÝKAJÍ ZÁMĚRY

#### **POP05 Opatření na vodním toku Dyje**

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

#### **DZ07 trať 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.

## **B)2 KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ**

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),
- navrhuje doplnění technické infrastruktury v návrhových plochách



- na vhodných plochách v zástavbě situuje veřejnou zeleň a v krajině specifikuje územní systém ekologické stability.

## **C) URBANISTICKÁ KONCEPCE VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

### **C)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, jednopodlažní zástavby rodinnými domy, funkční typ **SO** plochy smíšené obytné, se šikmými střechami (hlavní hřeben rovnoběžný s osou komunikace, sklon 35 - 45 stupňů s možností využití podkroví. 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.

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 (mokrý poldr) **K9**, v němž bude změnou **ZM2.12** prověřeno umístění plovoucí fotovoltaické elektrárny na plně napuštěné vodní ploše; okolní plochy budou sloužit pro rekreaci – koupání, rybolov. Rozsah jednotlivých činností bude prověřen zpracováním územní studie **US1**, viz kap. J výroku.

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.

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.

Nadregionální úroveň ÚSES je zastoupena nadregionálním biokoridorem K161 (2 osy – vodní a nivní) a biokoridorem K JM04 T (teplomilné doubravy).

Zastoupena je i regionální úroveň a to regionálními biocentry RBC JM38 Přerovský vrch, ležícím na hranici s k.ú. Nový Přerov, a RBC 32 Drnholecký Luh, vymezeném větší částí v k.ú. Drnholec. Osu NRBK K JM04 a RBC JM38 Přerovský vrch spojuje navržení regionální biokoridor RK JM37.

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

## **C)2 ZÁSADY REGULACE A URBANISTICKÁ KOMPOZICE**

### **C)2.1 URBANISTICKÁ KOMPOZICE**

Při stavební činnosti a rozvoji a obce budou respektovány kulturní hodnoty krajiny, její vzhled a typické znaky, k nimž patří i urbanistická skladba sídla, architektura staveb a místní zástavba lidového rázu. Urbanistická skladba sídla – území obce rozděluje územní plán z hlediska jejich cennosti, vlivu na obraz obce a krajinný ráz, do těchto zón:

- A) Území zásadního významu pro charakter sídla (Historické jádro obce – dle znázorněného schéma)
- B) Území dotvářející obraz obce
- C) Lokality vinných sklepů - sklepní uličky (plochy RI)
- D) Krajina v nezastavěném území

### **C)2.2 ZÁSADY REGULACE**

V ÚP Novosedly na Moravě se stanovují pro celé území obce tyto prvky, které mají podrobnost regulačního plánu:

- Jsou-li stanoveny nejvyšší přípustné výšky říms objektů, tyto výšky jsou měřeny v metrech, na uliční straně od povrchu komunikace (před posuzovaným domem, v jejím nejvyšším místě) po spodní úroveň římsy. Ojedinelé stávající stavby, které jsou vyšší, lze považovat za stabilizované.
- Případné střešní vikýře k prosvětlení podkroví nesmí tvořit průběžnou fasádu domu, tedy budou odděleny římsou. Do veřejného prostranství jsou nevhodné široké vikýře, velikost vikýřů musí být v architektonickém souladu s objemem stavby (není přípustné, aby šířka vikýřů tvořila nadpoloviční poměr celkové délky římsy, nad kterou jsou umístěny), střešní lodžie nejsou přípustné.
- Stavby budou výškově osazeny tak, aby před budovami nebyla umístěna předsunutá schodiště o více než 5 stupních. Preferováno bude zapuštění schodiště do terénu, schodiště bez podstupnic nejsou přípustná. Při umístění stavby ve svažitém terénu a nutnosti překonání většího terénního převýšení budou terénní schodiště řešena tak, aby nepůsobila v ulici rušivě.
- V případě umístění garáží v podzemním podlaží není přípustný vjezd do garáže z ulice. Výjimku lze udělit pro objekty v prudkých svazích.
- Budovy ani oplocení nebudou obsahovat nadměrně zdobné prvky (balustrády, nadměrně zdobné kovové ploty, zdobné plotové tvarovky apod.).
- V nezastavěných částech stavebních pozemků směřujících do krajiny jsou nepřípustná plná neprůhledná oplocení. Nepřípustné je celoplošné neprůhledné oplocení na hranici s veřejným prostranstvím, jako např. betonové, plechové, plastové atd., s výjimkou cihlové zdi s tradičními prvky. (př. klenuté, taška na vrchní části zdi atd.) a dřevěného oplocení.
- Střechy staveb lemujících ulici budou souměrné (oboustranně stejný sklon a délka střešních rovin) a střechy nebudou oddělovány od hlavní hmoty objektů (není přípustné vytvořit mezeru mezi stavbou a střechou).
- Není přípustné umístění „rodinných domů za rodinné domy“, tedy mimo uliční čáru. Rodinný dům musí být umístěn s přímým napojením na technickou infrastrukturu a místní účelovou komunikaci.

### **SPOLEČNÉ USTANOVENÍ PRO CELÉ ÚZEMÍ OBCE**

Stávající stavby, které nevyhovují uvedeným podmínkám dle zásady regulace pro celé území obce a/nebo pro zóny A-D, tak platí, že pokud byly tyto stavby realizovány na základě pravomocného rozhodnutí vydaného do doby nabytí účinnosti Změny č. 2 ÚP Novosedly na Moravě, resp. v souladu se stavebními předpisy platnými v době jejich stavby, lze považovat za stabilizované a územním plánem akceptovatelné.

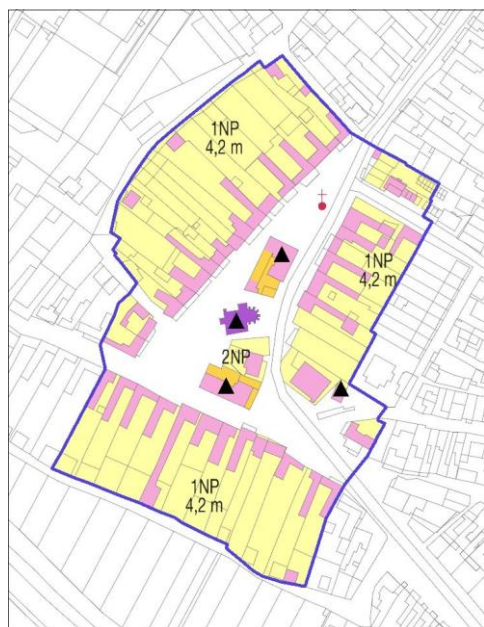
Dále platí, že stavby veřejného občanského vybavení mohou nést jiný charakter, a proto je možné použití netradičních materiálů, tvarů, či zastřešení.

Regulační zásady a podmínky prostorového uspořádání dle zón vymezených v kapitole C)2)1 „Urbanistická kompozice“:

**A) Území zásadního významu pro charakter sídla** (Historické jádro obce – dle schéma)

- maximálně respektovat historickou stavební čáru a při zástavbě proluk zohlednit polohu bezprostředně navazující zástavby včetně jejich vzdálenosti od komunikace
- respektovat měřítko zástavby v ulici, důraz bude kladen na architektonický soulad staveb se starou zástavbou (např.: návaznost říms a materiálové řešení, nepřipustné je používat nové nevhodné prvky)
- přípustné jsou stavby o 1 NP, s využitím podkroví, kdy výška římsy na uliční straně nesmí překročit 4,2 m, měřeno na uliční straně, od upraveného terénu po římsu střechy.
- dvoupodlažní zástavba a významné vyšší budovy v obci jsou respektovány jako současný stav
- novou výstavbou nebude narušována kompaktní struktura (řadové) zástavby
- preferovány jsou půdorysné tvary „L“ a obdélník
- stavby budou opatřeny sedlovou střechou se sklonem střešních rovin 35°- 45°, orientace střechy okapem do ulice a přesahy střešních rovin na uliční straně budou v rozmezí 20 – 50 cm.
- na dvorních křídlech a vedlejších stavbách ve dvoře je přípustná střecha pultová případně plochá, sklon střech na dvorních křídlech a vedlejších stavbách ve dvoře se nestanovuje, ale musí odpovídat charakteru okolí (v souvislosti na uplatnění z veřejného prostranství)
- přípustné jsou valbové střechy za dodržení poměru délky střechy a délky hřebene 2:1 u samostatně stojících staveb veřejného občanského vybavení
- krytina střech bude pálená taška, popřípadě její napodobeniny, v barvách červené, hnědé a okrové, v matném provedení
- na uliční straně jsou nepřipustné balkony, vikýře a střešní lodžie
- nepřipustné jsou pásové střešní vikýře
- fotovoltaické a jiné solární panely na střechách do veřejného prostranství jsou podmíněně přípustné pouze za podmínky, pokud není možné jiné technické řešení
- velikost okenních otvorů zohlední tradiční architektonický výraz ulice, otvory budou pravoúhlé
- v exteriérech budov budou použity tradiční materiály, odpovídající arch. výrazu historických staveb v obci (omítnuté stěny), obklady fasád dřevem, sklem, plechem, plastem a jakékoliv lesklé obklady nejsou do veřejného prostranství přípustné
- koeficient zastavění ploch smíšených obytných včetně zpevněných ploch KZPZP = 50%
- oplocení před domy (předzahrádky) není přípustné, vyjma nízkých živých plotů
- ploty na hranici s veřejným prostranstvím budou vysoké max. 1,8 m
- parkování a odstavení vozidel bude řešeno u nové výstavby vždy na pozemku stavebníka, u ploch přestavby min. v rozsahu 70 % na pozemku investora

Schéma: ÚZEMÍ ZÁSADNÍHO VÝZNAMU PRO CHARAKTER SÍDLA a PŘÍPUSTNÉ VÝŠKY OBJEKTŮ








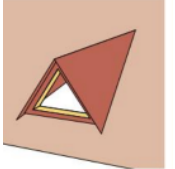



**LEGENDA:**

modrá čára	hranice území zásadního významu pro charakter sídla
fialové plochy	nemovité kulturní památky
růžová	stávající objekty
trojúhelník	objekty zásadního významu pro charakter sídla

## B) Území dotvářející obraz obce

- respektovat stavební čáru vzniklou stavebním vývojem a při zástavbě proluk zohlednit polohu navazující zástavby s ohledem na jejich vzdálenosti od komunikace
- výšková hladina zástavby bude respektovat okolní zástavbu, tedy převládající počet podlaží v okruhu 50 m
- u jednopodlažní zástavby je přípustná výška římsy do 4,5 m
- u dvoupodlažní zástavby je přípustná výška římsy do 6 m
- důraz bude kladen na architektonický soulad staveb (např.: návaznost říms, materiálové řešení atd.)
- stavby budou opatřeny sedlovou střechou se sklonem střešních rovin 25°- 45°, orientace střechy okapem do ulice a dále stavby mohou být opatřeny valbovou střechou se sklonem střešních rovin 25°- 45° za podmínky, že bude délka střechy a délka hřebene v poměru 2:1, orientace hřebenem rovnoběžně s uliční čarou.
- na dvorních křídlech a vedlejších stavbách ve dvoře je přípustná střecha pultová, případně plochá
- krytina střech bude pálená taška, popřípadě její napodobeniny, v barvách červené, hnědé a okrové
- nepřipustné jsou pásové střešní vikýře, střešní lodžie, balkony, vikýře s průběžnou fasádou uplatňující se do veřejných prostranství (do ulice)
- bude preferováno aby fotovoltaické a jiné solární panely na střechách nebyly uplatňovány do veřejného prostranství
- okenní otvory zohlední architektonický výraz ulice
- v exteriérech budov budou použity tradiční materiály, (omítnuté stěny), obklady fasád dřevem, sklem, plechem, plastem a jakékoliv lesklé obklady nejsou do veřejného prostranství přípustné
- koeficient zastavění ploch pro bydlení a ploch smíšených obytných včetně zpevněných ploch KZPZP = 50 %, podmíněně přípustné je intenzivnější zastavění plochy, za podmínky, že se jedná o současný stav, který ale není přípustné zhoršovat
- koeficient zastavění ploch pro výrobu včetně zpevněných ploch KZPZP = 60 %, podmíněně přípustné je intenzivnější zastavění plochy, za podmínky, že se jedná o současný stav, který ale není přípustné zhoršovat
- koeficient zastavění ploch pro rekreaci bude posuzován individuálně ve vztahu k navrženému způsobu využití, velikosti pozemku a zohledněn bude význam zeleně v min pokrytí KZ = 30% pozemku
- oplocení před domy (předzahrádky) je podmíněně přípustné do 1,3 m za podmínky, že oplocení bude průhledné, případně bude oplocení tvořeno podezdívkou a poloprůhlednou výplní (př. podezdívka + laťování)
- ploty na hranici s veřejným prostranstvím budou vysoké max. 1,8 m
- parkování a odstavování vozidel bude řešeno u nové výstavby vždy na pozemku stavebníka, u ploch přestavby min. v rozsahu 70 % na pozemku investora




PŘÍKLADY PŘÍPUSTNÝCH TYPŮ VIKÝŘŮ		
sedlový ✓	valbový ✓	pultový ✓
		













PŘÍKLADY NEPŘÍPUSTNÝCH TYPŮ VIKÝŘŮ					
s průběžnou fasádou ×	zvalbený ×	štíťový × (trojboký)	srolovaný ×	trapézový ×	obloukový ×
					

### C) Lokality vinných sklepů – sklepní uličky (plochy RI)













- respektovat stavební čáru vzniklou stavebním vývojem a při zástavbě proluk zohlednit polohu navazující zástavby s ohledem na jejich vzdálenosti od komunikace
- na 1 pozemku lze realizovat 1 stavbu hlavní, která bude respektovat měřítko stávajících vinných sklepů dle definice pojmu uvedené v kapitole E)1.6 „Definice pojmů a použité zkratky“
- stavby v plochách RI budou řešeny jako volně stojící stavby
- stavby budou opatřeny sedlovou střechou se sklonem střešních rovin 35°- 45°, orientace střech bude štítová (hřebenem kolmo ke stavební čáře) a přesahy střešních rovin budou v rozmezí 20 – 50 cm.
- krytina střech bude pálená taška, popřípadě její napodobeniny, v zemitých odstínech červené, hnědé, okrové, v matném provedení
- vikýře nejsou přípustné
- balkony a lodžie, uplatňující se do veřejného prostranství nejsou přípustné
- maximální výška nadezdívky podkroví, tedy výška pozednice vzhledem k podlaze podkroví bude max. 1 m
- prostory lisovny nesmí přesahovat do prostranství před štít stavby více než 50 cm
- v exteriérech budou použity tradiční materiály odpovídající architektonickému výrazu historických staveb v obci (omítnuté stěny, tmavší sokl či zvýšený suterén, nebo u dvoupodlažních objektů případně celá fasáda přízemí). Obklady fasád dřevem a lesklými keramickými obklady nejsou v průčelí přípustné.
- nové stavby budou mít charakteristické znaky typických staveb vinných sklepů v regionu jako např. symetrická fasáda, světlé odstíny fasády, centrální vstup atd. viz. Vhodný rozvoj lokality a Doporučená řešení
- koeficient zeleně je stanoven min. 30 %, podmíněně přípustné je intenzivnější zastavění plochy, za podmínky, že se jedná o současný stav, který ale není přípustné zhoršovat
- pozemky není přípustné stavebně oplotit — pouze zeleň
- ubytovací kapacita rekreační nástavby je přípustná max do 8 lůžek
- kapacity pro parkování budou zajištěny dle kapacity objektů (ubytování)

## VHODNÝ ROZVOJ LOKALITY

současný stav	
minimální rozvoj	
maximální rozvoj = vhodné doplnění zástavby dle charakteru okolní zástavby	

STAVEBNÍ TYPY						
TYPOLOGIE	vinný sklep	vinný sklep s podzemní lisovnou	vinný sklep s přízemní lisovnou	vinný sklep s přízemní lisovnou a podkrovím	vinný sklep s přízemní lisovnou a podkrovím  (opačně orientovaná střecha)	Vinný sklep s přízemní lisovnou, podkrovím a balkonem
STÁVAJÍCÍ STAV						
BUDOUCNOST						
DOPORUČENÍ	představět dům	ponechat	nadstavět	ponechat	ponechat, ale další nestavět	odstranit nevhodné prvky
MOŽNOST	upravit předprostor	nadstavět	využít jako terasu	nadstavět	přestavět střechu / nastavět se šítovou orientací střechy	ponechat, ale další nestavět

DOPORUČENÁ ŘEŠENÍ vycházející z průzkumu lokality a z Územní studie, STAVEBNÍ A KRAJINÁŘSKÉ ÚPRAVY V LOKALITĚ SKLEPŮ VE VINAŘSKÉ OBCI NOVOSEDLY“

MATERIÁLY (POHLEDOVÉ)				BAREVNOST (OMÍTEK)			
TRADIČNÍ				NEUTRÁLNÍ			
	omítka	rezná cihla	kámen		bílé	šedé	běžové
NEVHODNÉ				PESTRÉ			
	beton	plech	dřevo		pískové	cihlové	olivové

#### D) Krajina v nezastavěném území

Za území zásadního významu pro charakter krajiny je nutno považovat údolní nivu Dyje, Přerovský vrch a Starou horu. Jedná se o území s kvalitním přírodním prostředím, případně s potenciálem pro rekreační využití, vyžadujícím maximální ochranu přírodních hodnot území.

Pro tato území jsou stanoveny podmínky ochrany:

- veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu přírodního charakteru prostředí
- v tomto území je účelné případný záměr, který by mohl změnit nebo ovlivnit vnímání a charakter prostoru prověřit studií, případně posudkem zohledňujícím jeho vliv na prostředí, popř. krajinný ráz; účelnost zpracování posoudí a jeho rozsah stanoví stavební úřad, popř. příslušný orgán ochrany přírody.
- v nezastavitelném území je nutno respektovat a podporovat rozmanitost ploch využívání území, krajinné formace a prostorovou diverzitu.












Dále jsou stanoveny podmínky ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot pro celé řešené území:

- urbanistická struktura obce bude zachována a rozvíjena tradiční zástavbou, s propojením na okolní krajinu a respektováním krajinného rázu
- není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů mimo uliční čáru bez přímého přístupu z veřejného prostranství
- všechny navržené stavební plochy, ve kterých bude řešena nová uliční síť, musí být vybaveny zelení, rozsah bude upřesněn podrobnější dokumentací
- respektovat a chránit drobné sakrální a lidové objekty v obci a krajině, včetně jejich okolí
- nejsou navrženy plochy změn pro rodinnou rekreaci

Další hodnotou území jsou zdravé životní podmínky a zdravé životní prostředí. Pro ochranu těchto hodnot jsou stanoveny tyto podmínky:

- v maximální míře eliminovat stávající zdroje hluku a vibrací
- není přípustné umístování nových zdrojů hluku
- chov hospodářských zvířat v zemědělských areálech je přípustný pouze v takové koncentraci, aby nedošlo k obtěžování obyvatel a návštěvníků obce vyššími koncentracemi emisí páchnoucích látek, rozhodující je vzdálenost k nejbližší chráněné ploše; páchnoucí látky z chovu hospodářských zvířat nesmí být ve vystupující vzdušině obsaženy v koncentraci obtěžujících obyvatelstvo

DETAILY

VHODNÉ / MOŽNÉ				ČLENĚNÍ FASÁD		
	přesahy	nadpraží	střecha			
NEVHODNÉ				nečleněné	soklík	sokl
	široké lemy	zábradlí ve štítu				
				Malý plný štít	plný štít	přepíacané

### C)3 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

#### C)3.1 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
- Z6, Z7** menší lokality v zastavěné části obce
- Z20** lokalita za dráhou **ZM1.2**
- Z25** změna **ZM2.14b**

#### C)3.2 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
- Z21, Z22** 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.



### **C)3.3 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.

**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 stabilizována.

#### **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**

Změnou **ZM 2.19** je navrženo rozšíření hřbitova severním směrem.

**P6** plocha pro rozšíření hřbitova, veřejně prospěšná stavba **WT03**

### **C)3.4 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 Z19**.

#### **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**

**Z19** parc. č. 2293/7, 2293/1, 2293/2 a 2293/11, rozšíření areálu Vinofol

#### **PLOCHY VÝROBY ENERGIE Z OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ (VE)**

Změna č. 2 stanovuje podmínky pro situování ploch, situace bude ovlivňována podnikatelským zájmem.

**Z26, Z27, Z28** plochy **FVE**

**ZM2.12 (K9)** plochy plovoucí fotovoltaické elektrárny včetně souvisejících staveb na ploše plně napuštěného rybníka na Polním potoce v plochách vodních a vodohospodářských (**VV**)

## 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) si využití pro zemědělskou výrobu 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 územím pláněm 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.

### **C)3.5 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 plochy zeleně veřejné
- ZS plochy zeleně soukromé a vyhrazené
- ZP plochy zeleně přírodního charakteru
- ZO plochy zeleně ochranné a izolační

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

Zeleň 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.

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

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

Zeleň 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 vymezené 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 zatraktivnění 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).

## C)4 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

PŘEHLED NÁVRHOVÝCH PLOCH, ÚP NOVOSEDLY			
číslo plochy	kód	funkce	Další podmínky využití území, poznámka
00	PV	plochy veřejných prostranství	
Z2a Z2b	SO	plochy smíšené obytné	pozn. 1
Z6	SO	plochy smíšené obytné	stanoveno individuálně
Z7	SV	plochy smíšené výrobní	pozn. 1
Z8a Z8b	RI	rekreace individuální	vinné sklepy
Z9	RI	rekreace individuální	vinné sklepy
Z10	RI	rekreace individuální	vinné sklepy
Z11	VZ	zemědělská výroba ZM2.02	<p>parc. č. 6471, 913, 6472, 6837</p> <p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení ze stávajících ploch účelových komunikací</li> <li>- TI – zajistit obsluhu území v rámci ploch pro dopravu a veřejných prostranství</li> </ul> <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat podmínky ochrany záměru POP05 dle ZÚR</li> <li>- respektovat podmínky záplavového území Q<sub>100</sub> včetně aktivní zóny</li> </ul> <p>výšková regulace zástavby</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maximálně 2 nadzemní podlaží</li> <li>- v případě výrobních a skladových objektů výška římsy ve stabilizované ploše max. 5 m</li> </ul>
Z13	OS	tělovýchovná a sportovní zařízení	Hasičské cvičiště u ČOV
Z14	OV	obč. vybavení	
Z15a Z15b	OMv	obč. vybavení – malá komerční zařízení - vinařská	vinařství (Stará hora)
Z16	OMv	obč. vybavení – malá komerční zařízení - vinařská	vinařství
Z17	OMv	obč. vybavení – malá komerční zařízení - vinařská	vinařství
Z18a Z18b	DS	dopravní infrastruktura silniční	
Z19	VZv	zemědělská výroba specifická	<p>parc. č. 2293/7, 2293/1, 2293/2 a 2293/11</p> <p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> <li>- TI – zajistit obsluhu území v rámci ploch pro dopravu a veřejných prostranství</li> </ul> <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat podmínky ochrany záměru POP05 dle ZÚR</li> <li>- respektovat podmínky záplavového území včetně aktivní zóny:</li> </ul> <p>1. V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat,</p>

PŘEHLED NÁVRHOVÝCH PLOCH, ÚP NOVOSEDLY			
číslo plochy	kód	funkce	Další podmínky využití území, poznámka
			<p>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,</p> <p>2. V aktivní zóně je dále zakázáno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty</li> <li>- zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn</li> <li>- respektovat podmínky OP vodního zdroje</li> <li>- respektovat podmínky OP přírodního léčivého zdroje</li> <li>- respektovat podmínky zájmového území Ministerstva obrany</li> <li>- respektovat navržený LBK</li> </ul> <p>výšková regulace zástavby</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- max. 1 NP + podkroví</li> </ul>
Z20	SO	plochy smíšené obytné	<p>rozšíření plochy Z1.2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení ze stávajících ploch dopravní infrastruktury</li> <li>- využití plochy bude navrhováno tak, aby nevznikaly požadavky na omezování provozu na silnicích na základě zákona o ochraně veřejného zdraví</li> <li>- respektovat podmínky ochrany záměru DZ07 dle ZÚR</li> <li>- TI – zajistit obsluhu území v rámci ploch pro dopravu a veřejných prostranství</li> </ul> <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- podmínky ochranného pásma dráhy</li> <li>- respektovat podmínky BP VTL plynovodu</li> <li>- respektovat trasu a podmínky OP STL plynovodu</li> <li>- respektovat trasu a podmínky OP vodovodního řádu</li> <li>- respektovat podmínky OP vodního zdroje</li> <li>- respektovat podmínky OP přírodního léčivého zdroje</li> </ul> <p>výšková regulace zástavby</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- max. 2 NP + podkroví</li> </ul>
Z21	RI	rekreace individuální ZM2.01	<p>parc. č. 5474, 5475/1, 5475/2, 5476/1, 5476/2</p> <p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení ze stávajících ploch veřejných prostranství</li> <li>- TI – zajistit obsluhu území v rámci ploch pro dopravu a veřejných prostranství</li> </ul> <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat charakter stávající zástavby sklepní ulice</li> </ul> <p>výšková regulace zástavby</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- max. 1 NP + podkroví</li> </ul>
Z22	RI	rekreace individuální ZM2.05 + ZM2.06	<p>parc. č. 6731 a parc. č. 6732/1 a 6732/2</p> <p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení ze stávajících ploch účelových komunikací</li> <li>- TI – zajistit obsluhu území v rámci ploch účelových komunikací</li> </ul> <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat podmínky ochrany PR Slanisko Novosedly</li> </ul>

<b>PŘEHLED NÁVRHOVÝCH PLOCH, ÚP NOVOSEDLY</b>			
číslo plochy	kód	funkce	Další podmínky využití území, poznámka
			výšková regulace zástavby - max. 1 NP
<b>Z23</b>	neužita		
<b>Z24</b>	Vypuštěna v průběhu projednávání změny č. 2		
<b>Z25</b>	SO	plochy smíšené obytné ZM2.14b	parc. č. 6532, 5002/1, 5002/42 obsluha území - dopravní napojení ze stávajících ploch veřejných prostranství - TI – zajistit obsluhu území v rámci ploch veřejných prostranství prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu - respektovat podmínky OP vn výšková regulace zástavby - max. 1 NP + podkroví
<b>Z26</b>	VE	výroba energie z obnovitelných zdrojů ZM2.15a	parc. č. 5130/89 obsluha území - dopravní napojení ze stávajících účelových komunikací - TI – napojit do stávajícího systému elektrizační soustavy prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu - realizace záměru je podmíněna vypracováním biologického hodnocení, které stanoví podrobnější podmínky vylučující škodlivé zásahy do přirozeného vývoje zvláště chráněných druhů živočichů - respektovat podmínky OP vn výšková regulace zástavby - provozní objekty max. 1 NP
<b>Z27</b>	VE	výroba energie z obnovitelných zdrojů ZM2.15b	parc. č. 5130/90 obsluha území - dopravní napojení ze stávajících účelových komunikací - TI – napojit do stávajícího systému elektrizační soustavy prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu - realizace záměru je podmíněna vypracováním biologického hodnocení, které stanoví podrobnější podmínky vylučující škodlivé zásahy do přirozeného vývoje zvláště chráněných druhů živočichů výšková regulace zástavby - provozní objekty max. 1 NP
<b>Z28</b>	VE	výroba energie z obnovitelných zdrojů ZM2.15c	parc. č. 5130/91 obsluha území - dopravní napojení ze stávajících účelových komunikací - TI – napojit do stávajícího systému elektrizační soustavy prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu - realizace záměru je podmíněna vypracováním biologického hodnocení, které stanoví podrobnější podmínky vylučující škodlivé zásahy do přirozeného vývoje zvláště chráněných druhů živočichů výšková regulace zástavby - provozní objekty max. 1 NP

## C)5 VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

PLOCHY PŘESTAVBY			
číslo plochy	kód	funkce	Další podmínky využití území, poznámka
P4	SO	plochy smíšené obytné	
P5	OV	občanské vybavení ZM2.07	parc. č. 48/1 hasičská zbrojnice obsluha území - dopravní napojení ze stávajících ploch dopravní infrastruktury - TI – zajistit obsluhu území v rámci ploch pro dopravu a veřejných prostranství prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu výšková regulace zástavby - max. 2 NP + podkroví
P6	OH	hřbitovy ZM2.19	parc. č. 2304/1, 2304/2 obsluha území - dopravní napojení ze veřejných prostranství a stávajícího areálu - TI – zajistit obsluhu území v rámci areálu prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu výšková regulace zástavby - provozní objekty max. 1 NP

pozn. 1 - u ploch smíšených obytných je počítáno na 1 BJ/min. 1200 m<sup>2</sup> (23 obyv./ha)

PŘEHLED PLOCH RUŠENÝCH ZMĚNOU Č. 2 ÚP NOVOSEDLY			
číslo plochy	kód	funkce	Další podmínky využití území, poznámka
Z1	SO	plochy smíšené obytné – Mikulovská	pozn. 1
Z3	SO	plochy smíšené obytné	pozn. 1
Z5	SO	plochy smíšené obytné	pozn. 1
Z12	OS	obč. vybavení – těl. A sport	
P1		plocha přestavby	54352 m <sup>2</sup>
P3		plocha přestavby	1232 m <sup>2</sup>

pozn. 1 - u ploch smíšených obytných je počítáno na 1 BJ/min. 1200 m<sup>2</sup> (23 obyv./ha)

## C)6 VYMEZENÍ DALŠÍCH ZMĚN

### ZMĚNOU Č. 2 ÚP JSOU NAVRŽENY

**ZM2.03** mění se plochy přírodní (NP), pozemky č. 601, 602, 603, 604, 5849/15 v k.ú. Novosedly na Moravě východně od obce na plochy individuální rekreace (RI). Důvodem je aktualizace vymezení stávajících vinných sklepů

**ZM2.10** je řešena úprava koeficientu zastavění pro plochy smíšené obytné venkovské (SO), parc. č. 5420/115, st.1199/1 a st. 1199/2 v k.ú. Novosedly na Moravě z 30 % na 50 %.

**ZM2.13** mění podmínky pro využití ploch výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ). Podmíněně přípustná je výroba energie z obnovitelných zdrojů (fotovoltaické elektrárny) za podmínky, že zůstane zachována funkce hlavní. Týká se to pozemků parc. č. 5130/68, 5130/39, 5130/10, 5130/79 v k.ú. Novosedly na Moravě. V rámci aktualizace zastavěného území (**ZM2.16e**) jsou jako součást areálu zahrnuty plochy parc. č. 5130/1, 5130/93 a 5130/94.

**ZM2.16a, b, c, d, e** aktualizuje zastavěné území ve smyslu ustanovení § 58 odst. (3) stavebního zákona

**ZM2.17** doplňuje prvky regulačního plánu k zachování hodnot v obci (např. sklepy).

**ZM2.18** jsou provedeny povinné změny, vyplývající ze stavebního zákona

Změnou **ZM2.21** byl zrušen koridor územní rezervy **R4 DS** pro silnici II/4144 pro nesoulad se ZÚR JmK.

Vypuštěno bylo ochranné pásmo hřbitova.

Upřesněno je vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření.

Upřesněno je vymezení architektonicky a urbanisticky významných staveb, a podmínek jejich uplatnění. (kap. L).

Doplněny byly podmínky využití ploch územních rezerv **R1** a **R5**.

Doplněny a zpřesněny byly podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití dle aktuálních požadavků.

Pro kapitolu ZÁSADY REGULACE A URBANISTICKÁ KOMPOZICE byl použit podklad Projekt krajinářských úprav ve viničních tratích vinařské obce Novosedly.

Upřesněn je ÚP Novosedly na nový mapový podklad, reviduje vymezení veřejného prostranství a vedení polních cest přílehlých k zastavitelným a zastavěným plochám.

Byly vypuštěny plochy přestavby **P1** a **P3**, které nemají v ÚP stanovený účel přestavby.

## **D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ**

### **D)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).

#### **D)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.

#### **D)1.2 SOCIÁLNÍ SLUŽBY**

Bydlení pro seniory bude možno umístit v plochách smíšených obytných.

#### **D)1.3 ZDRAVOTNÍ SLUŽBY**

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

#### **D)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 městys Drnholec a město Mikulov.

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

#### **D)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.

## **D)1.6 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.

## **D)1.7 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

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.

Koridor územní rezervy **R4** pro silnici II/414 byl z řešení vypuštěn.

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. Všechny nové obytné objekty, objekty občanského vybavení, výrobní a živnostenské provozovny musí mít řešeno parkování a odstavení vozidel ze 70 % na vlastním pozemku.

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.

Řešením změny č. 2 ÚP Novosedly není dotčena koncepce řešení silniční sítě. Upraven byl chybný úsek trasy silnice III/4144a v obci.

### **PLOCHY ZMĚN BUDOU OBSLUHOVÁNY**

zm. **Z19** dopravním napojením ze silnice III/4144a

zm. **Z20** dopravním napojením ze silnice III/4144a

Změna č. **1.2** je ve výkresu č. 1 Základní členění území v souladu s platným ÚP podrobněji členěna na části **P4** (přestavba) a **Z20** (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 (P4 a Z.20)**. Využití této plochy je podmíněno souladem využití s tímto záměrem.

U dílčí změny č. **1.2 (P4 a Z.20)** 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 koridory nadmístního významu v řešeném území:



EuroVelo 9  
Cyklostezka Brno – Vídeň  
Greenways Praha – Vídeň

Pasohlávky - Novosedly – Nový Přerov – Mikulov  
Pasohlávky – Novosedly – Nový Přerov – Hevlín – Laa (CZ/AT)  
Hevlín - Nový Přerov - Mikulov

## **D)1.8 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ**

### **D)1.8.1 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.

### **D)1.8.2 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“.

### **D)1.8.3 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 vzduťi při povodni,
- prověřit co způsobuje látkové a hydraulické vyčížení ČOV, která by měla mít teoreticky dostatečnou rezervu.

## **D)2 ENERGETIKA**

### **D)2.1 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.

### **D)2.2 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 nadřazené územně plánovací dokumentace (ZÚR JMK) je vymezen koridor TEE26 Rekonstrukce a zdvojení VVN 110kV Mikulov – Hrušovany nad Jevišovkou – Suchohrdly ve stávající trase, ZM2.20a.

#### 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.

Jsou vymezeny plochy Z26, Z27 a Z28 pro umístění fotovoltaických elektráren (změny ZM2.15a, ZM2.15b, ZM2.15c).

#### Síťe 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.

### **D)3 SPOJE**

#### **D)3.1 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.

#### **D)3.2 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.

#### **D)3.3 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.

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

#### **D)4 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.

#### **E) 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 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ**

#### **E)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 nejvzácnějších 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 polí a trvalých travních porostů (NZ.1) a plochy trvalých kultur – 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 krajinnotvornou 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, v případě plochy **K9** je přípustné umožnit umístění zařízení plovoucí fotovoltaické elektrárny včetně souvisejících staveb na podkladu zpracované územní studie **US1**, za podmínky plně napuštěné vodní plochy.

**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.

### **E)1.1 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 (návaznosti 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, 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 zakreslení 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 k 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 ZUR 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.

#### **Nadregionální ÚSES**

Nadregionální úroveň je zastoupena nadregionálním biokoridorem 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 K161 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.

### **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 jinam, 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 jinam, 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

## E.1.2 VYMEZENÍ PLOCH V KRAJINĚ

PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ			
číslo plochy	kód	funkce	Další podmínky využití území, poznámka
K1	RN	rekreace na plochách přírodních	u rybníka
K3a K3b	ZV	zeleň veřejná	
K4	zv	zeleň veřejná - zahrady a sady	
K5a K5b	ZS	zeleň soukromá a vyhrazená	
K6	ZP	zeleň přírodního charakteru	
K7	ZO	zeleň ochranná a izolační	
K8	ZO	zeleň ochranná a izolační	
K9	VV	plochy vodní a vodohospodářské	změnou <b>ZM2.12</b> se mění podmínky využití plochy. Pro část plochy je vlastníkem navržena realizace plovoucí fotovoltaické elektrárny na ploše plně napuštěného rybníku na Polním potoce. Pro koordinaci záměrů v území je záměr třeba prověřit zpracováním územní studie <b>US1</b> pro plochy <b>K9</b> a <b>K1</b> , podrobnosti viz kap. J.
K10a K10b K10c K10d K10e	NP	plochy přírodní	U polního potoka
K11a K11b K11c	NP	plochy přírodní	U polního potoka
K12a K12b	NP	plochy přírodní	Soutok
K13	NP	plochy přírodní	cihelna
K14	NP	plochy přírodní	Stará hora
K17	NP	plochy přírodní <sup>14b</sup>	
K18	NL	plochy lesní	Přerovský vrch
K19	NL	plochy lesní	u čističky
K20	NL	plochy lesní	u rybníka
K22	NZ.2	plochy zemědělské – vinice	
K23	NT	plochy těžby nerostů	
K24	NP	plochy přírodní	NRBK, 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 (nevratné poškození životního prostředí apod.), v případě nevyužití současně vydaného ÚR a pozbytí jeho platnosti tato možnost zaniká
K25	NP	plochy přírodní	LBC Na štěrcích, 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 (nevratné poškození životního prostředí apod.), v případě nevyužití současně vydaného ÚR a pozbytí jeho platnosti tato možnost zaniká
K27a K27b	NP	plochy přírodní	LBC Za Starou horou
K28	NP	plochy přírodní	LBK

PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ			
číslo plochy	kód	funkce	Další podmínky využití území, poznámka
K29	NP	plochy přírodní	K
K30	NP	plochy přírodní	větrolam
K31	NP	plochy přírodní	větrolam
K32	NP	plochy přírodní	LBC Pod kamenným vrchem
K33a K33b	NP	plochy přírodní	RBK
K34	ZS	zeleň soukromá a vyhrazená	
K35	ZS	zeleň soukromá a vyhrazená ZM2.14b	Součást změny č ZM14b obsluha území - z navržených ploch smíšených obytných venkovských - TI – bez napojení prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu - respektovat podmínky BP VTL plynovodu výšková regulace zástavby bez zástavby

### E)1.2 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.

### E)1.3 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.

### E)1.4 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<sub>100</sub>, ohrázovány jsou i Polní a Baštynský potok (proti zpětnému vzduť Dyje).

ÚP Novosedly vychází z protipovodňových pokynů (zejména nestavět v záplavovém území), navrhuje vybudování rybníka, spojeného s rekreačním využitím a plovoucí fotovoltaickou elektrárnou na plně napuštěné vodní ploše 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 svažitých 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 **Z19** je umístěna v Q<sub>100</sub>, je zasažena i aktivní zónou záplavového území. Do záplavového území Q<sub>100</sub> zasahuje plocha **Z11**.

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

## E)1.5 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.

## E)1.6 DEFINICE POJMŮ A POUŽITÉ ZKRATKY

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:

- 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)

asanace soubor opatření sloužících k ozdravení životního prostředí, má za cíl zlepšení hygienických podmínek

charakter a struktura zástavby Vzhled stavby (velikost, půdorys, sklon střech, materiálové řešení), který typologicky vychází z charakteru staveb typických pro danou oblast (v okruhu min cca 20 m); struktura zástavby – rozmístění staveb v rámci sídla, hustota zastavění, umístění domu.



koeficient zastavěné plochy a zpevněných ploch (KZPZP)	je poměr mezi součtem výměr zastavěných částí (nadzemními stavbami, zpevněnými plochami) k celkové výměře pozemků ve stejné funkční ploše, na kterých je záměr navrhován. Vyjadřuje nejvýše přípustný podíl zastavění i zpevnění plochy. Nezastavěný zbytek plochy bude využit pro výsadbu izolační, okrasné a užitkové zeleně. Důvodem k regulaci intenzity zastavění plochy je ochrana krajinného rázu a životního (pracovního) prostředí, tj. zajištění optimální hustoty zastavění v zemědělské krajině a zajištění dostatečné rozlohy volných ploch kolem staveb. KZPZP se uplatní u plochy jako celku, a z důvodu proporcionality i u jednotlivých dílčích ploch ve vlastnictví odlišných vlastníků. Poznámka: započítávají se i všechny zpevněné plochy (komunikace, parkoviště, nádvoří), kromě komunikací veřejných (místních komunikací).
koeficient zeleně (KZ)	je poměr součtu všech ploch, které budou plnit funkci zeleně na rostlém nebo upraveném terénu spojeném s podložím, ve vymezené ploše, k její celkové výměře. Hodnota koeficientu je minimální
nerušící drobná a řemeslná výroba	stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území nad míru obvyklou; za řemeslnou výrobu nelze považovat např. klempírny, lakovny a provozy, vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území.
občanské vybavení místního významu	slouží převážně obyvatelům přilehlého území (maloobchodní a stravovací služby, zařízení péče o děti, předškolní zařízení, sportovní a relaxační zařízení). Pozemek nesmí přesáhnout 1000 m <sup>2</sup> . Slouží obyvatelům širšího významu, ale nemá negativní vliv na bezprostřední okolí = ubytovací zařízení a penziony = max. 10 lůžek. Stavby pro sociální služby, školská zařízení, zdravotnická zařízení, stavby pro kulturu a církevní účely
občanské vybavení vyššího významu	jedná se o občanské vybavení, které má nadmístní význam (např. hotely, motely, motoresty, maloobchodní zařízení o ploše pozemku nad 1000 m <sup>2</sup> , velkoobchodní zařízení, pozemky pro sportovní činnost o velikosti nad 1000 m <sup>2</sup> ). Dále se jedná o občanské vybavení náročné na dopravní obsluhu.
občanské vybavení veřejné	stavby a zařízení občanského vybavení zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu jako součást veřejné infrastruktury zcela nebo částečně podporované státem, nebo samosprávou na úrovni obce, kraje (např. stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, pro zdravotní služby, sociální služby a péči o rodiny, pro kulturu, veřejnou správu, ochranu a bezpečnost obyvatelstva...).
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
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), výška nadezdívky max. 130 cm
nadzemní podlaží	nadzemním podlažím se v územním plánu rozumí každé podlaží, které nelze pokládat za podzemní. Podzemní podlaží má úroveň podlahy nebo její větší části níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého rostlého terénu v pásmu širokém 3 m po obvodu stavby.

předzahrádky	pozemky charakteru zahrad před rodinnými domy nebo vila domy, orientované do veřejných prostranství, jejichž úpravy včetně oplocení vyžadují soulad s charakterem navazujícího veřejného prostranství. Mohou být i součástí veřejného prostranství.
stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu	jedná se o stavby v krajině, které pomáhají zlepšit orientaci v regionu, jako např.: informační cedule, ukazatele směru, dále se jedná o pěší stezky a cyklistické cesty, které jsou doplněny např. o vybavený mobiliář, odpočívadla a další drobné doplňkové stavby.
souvislá uliční zástavba	je zástavba řadovými domy, dvojdomy, nebo samostatně stojícími domy v souvislé řadě pozemků v ulici nebo na návsi či náměstí.
související dopravní infrastruktura	je dopravní infrastruktura sloužící pro uspokojení potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití a navazujících částí sídla a zajišťující její provozování (např. komunikace, obratiště, parkování, odstavení vozidel, stezky a trasy pro pěší a cyklisty...). Související dopravní infrastruktura nepřenáší nadmístní dopravní vztahy.
související technická infrastruktura	je technická infrastruktura sloužící pro uspokojení potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití a navazující části sídla (např. liniové trasy vodovodu, kanalizace, plynu, elektrického vedení...).
stavba hlavní	stavba hlavní vždy souvisí s hlavním funkčním využitím stavebního pozemku
stavby doplňkové	jedná se o stavby, které se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisejí a zabezpečující její funkčnost (užitelnost), nebo doplňují základní funkci stavby hlavní (např. garáže, zimní zahrady, skleníky, bazény...)
stavby pro chovatelství a pěstitelství	stavby sloužící chovu drobných domácích užitkových zvířat a k uskladnění nářadí a plodin, které splňují příslušné hygienické předpisy a normy a nemají negativní vliv (hluk, zápach, obtěžování hmyzem apod.) na užívání staveb ve svém okolí. Max. 1 NP, bez podkroví, do 20 m <sup>2</sup> zastavěné plochy, max. 1 stavba na pozemku.
vinné sklepy	jsou objekty pro malovýrobní zpracování a skladování vína, jejichž kapacita nemůže negativně ovlivnit chráněný venkovní a vnitřní prostor staveb jiného funkčního využití např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení. Tyto podmínky splňují objekty pro zpracování vinné révy a uchování vína, jejichž zastavěná plocha nadzemní části objektu nepřesahuje 80 m <sup>2</sup> a celková zastavěná plocha, včetně podzemní části, nepřesahuje 300 m <sup>2</sup> . Vinné sklepy mohou mít rekreační nástavbu umožňující ubytování za podmínky, že bude respektována výšková hladina okolní zástavby (ná vaznost říms) a v objektu bude nadále zachován převažující způsob využití pro zpracování vinné révy a uchování vína. Trvalé bydlení je v nástavbě vinných sklepů nepřipustné. Dále mohou vinné sklepy obsahovat místnost určenou k posezení a degustaci vína, jejíž velikost a kapacita musí zohlednit polohu k nejbližším objektům určeným k bydlení a objektům občanského vybavení, aby se zamezilo hlukovému obtěžování.
vinařské provozovny	objekty pro zpracování vinné révy a uchování vína, které nevyhovují podmínkám uvedeným pro „vinné sklepy“ – viz výše.
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
zeleň ochranná a izolační	zpravidla vzrostlá zeleň, sloužící zejména k odclonění rušivých provozů od okolí z hygienických a estetických důvodů
zemědělské hospodářské stavby	stavby sloužící chovu drobných domácích užitkových zvířat a k uskladnění nářadí a plodin, které splňují příslušné hygienické předpisy a normy a nemají negativní vliv (hluk, zápach, obtěžování hmyzem apod.) na užívání staveb ve svém okolí. Max. 1 NP, bez podkroví, do 20 m <sup>2</sup> zastavěné plochy, max. 1 stavba na pozemku.
k.ú., katastr	katastrální území

## POUŽÍVANÉ ZKRATKY

BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČOV	čistírna odpadních vod
k. ú.	katastrální území
OP	ochranné pásmo
BP	bezpečnostní pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
RBC	regionální biocentrum
RBK	regionální biokoridor
SEA	posuzování vlivu koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví
SO	správní obvod
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
VN	vysoké napětí
VVN	velmi vysoké napětí
ZCHÚ	zvláště chráněná území
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR JMK	Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje
TI	technická infrastruktura
PRVK	Plán rozvoje vodovodů a kanalizací

**F) 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 UMÍSŤOVÁNÍ 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)**

**F)1 NÁVRH ČLENĚNÍ ÚZEMÍ OBCE NA PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ**

### **F)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

## **F1.2 PŘEHLED PLOCH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

### **PLOCHY BYDLENÍ**

BV plochy bydlení venkovského

### **PLOCHY SMÍŠENÉ**

SO plochy smíšené obytné

SV plochy smíšené výrobní

### **PLOCHY REKREACE**

RI plochy rekreace individuální

RN plochy rekreace na plochách přírodního charakteru

### **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

OV plochy občanského vybavení

OMv malá komerční zařízení - vinařská

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 plochy technické infrastruktury - zařízení na sítích

### **PLOCHY VÝROBY**

VP plochy výroby a skladování

VZ plochy zemědělské výroby

VZv plochy zemědělské výroby specifické

VE výroba energie z obnovitelných zdrojů

### **PLOCHY SPECIFICKÉ**

X plochy obrany státu (bunkry)

### **PLOCHY ZELENĚ**

ZV plochy zeleně veřejné

ZS plochy zeleně soukromé a vyhrazené

ZP plochy zeleně přírodního charakteru

ZO plochy zeleně ochranné a izolační

### **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

VV plochy vodní a vodohospodářské

### **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

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

NZ.2 plochy zemědělské - vinice

### **PLOCHY LESNÍ**

NL plochy lesní

### **PLOCHY PŘÍRODNÍ**

NP plochy přírodní

PLOCHY TĚŽBY

NT plochy těžby nerostů

## **F)2 NÁVRH PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ A NA ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH**

### **F)2.1 PLOCHY BYDLENÍ**

#### **PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉHO (BV)**

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 – občanské vybavení místního i vyššího významu, 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.

### **F)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 domech, zemědělské usedlosti, hospodářské zázemí domů, drobné podnikání a nerušící komerční zařízení (pouze stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, a nesnižují kvalitu obytného území, například nerušící služby atd., 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.

Občanské vybavení místního významu za podmínky, že se jedná o stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše.

Nízkopodlažní bytové domy za podmínky, že se jedná o sociální byty nebo DSP.

Mobilní domy/mobilheimy mohou být v plochách SO umístěny pouze za podmínky, že budou splněny podmínky prostorového uspořádání uvedené v kapitole C)2 „ZÁSADY REGULACE A URBANISTICKÁ KOMPOZICE“ v počtu pouze jedné takové stavby na pozemcích tvořících souvislý celek. Podmínkou pro umístění takové stavby je umístění na terénu, nikoli na vyvýšené konstrukci, systému atd.

Nepřípustné – občanské vybavení vyššího významu, 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.

**P o d m í n k y p r o v y u ž í t í p l o c h y:**

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

Podmíněně přípustné – plochy smíšené výrobní zahrnují pozemky staveb pro bydlení pouze ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech, (např. 1 byt správce nebo majitele výrobní za podmínky, že je umístěn v objektu výroby a jedná se jeden konstrukční celek).

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

## **F)2.3 PLOCHY REKREACE**

### **REKREACE INDIVIDUÁLNÍ (RI)**

Stabilizované plochy:

- Lokality vinných sklepů v obci.

Navrhované plochy:

- Doplnění stávajících lokalit vinných sklepů.

Územní rezervy:

- Nespecifikovány.

**P o d m í n k y p r o v y u ž í t í p l o c h y:**

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, veřejné 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 pro využití 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, plovoucí fotovoltaické elektrárny včetně staveb souvisejících s provozem plovoucí fotovoltaické elektrárny v ploše ZM2.12 za podmínky, že 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 místního i vyššího významu, výroba, 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 technické vybavení (např. regulační stanice apod.).

## **F)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 plochy:

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, nakládání s odpady).

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 plochy:

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

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

Podmíněně přípustné - mobilheimy mohou být v plochách OMv umístěny pouze za podmínky, že budou splněny podmínky prostorového uspořádání uvedené v kapitole C)2 „ZÁSADY REGULACE A URBANISTICKÁ KOMPOZICE“ v počtu pouze jedné takové stavby na pozemcích tvořících souvislý celek. Podmínkou pro umístění takové stavby je umístění na terénu, nikoli na vyvýšené konstrukci, systému atd.

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 pro využití 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.

Podmíněně přípustné – pozemky související občanské vybavenosti veřejné (např. mobiliář, šatny, kabiny, stravovací popř. ubytovací zařízení) za podmínky, že se jedná o doplňkovou funkci k funkci hlavní a pouze v počtu jedné takové stavby na pozemcích tvořících souvislý celek.

Nepřípustné – jakákoliv výstavba mimo výše uvedenou, tedy veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro bydlení v rodinných a bytových domech, rodinná rekreace (nepřipouští se ani chaty a zahradní domky) pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství 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:

- Plocha pro rozšíření hřbitova P6, VPS

#### 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.

### **F)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, tržiště, 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.

### **F)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:

- Nespecifikovány.

#### Podmínky provyužití plochy:

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 provyužití plochy:

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.

## **F)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 provyužití plochy:

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.

## **F)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 hlavním 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 s funkcí bydlení, za podmínky, že se jedná o byt správce nebo majitele. Připouští se pouze 1 bytová jednotka v rozsahu do 30 % z celkové užitkové plochy objektu plnícího funkci dle hlavního funkčního využití a musí být v jedné hmotě s touto stavbou.

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

Nepřípustné – jakákoliv výstavba mimo výše uvedenou, tedy veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro bydlení v rodinných a bytových domech, občanské vybavení, zařízení sportu a rekreace, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství a všechny druhy činností, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech).

### VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA (VZ)

#### Stabilizované plochy:

- Areály farmy v jižní a severní části obce.

#### Navrhované plochy:

- Rekonstrukce areálu v jižní části obce, umožňující instalaci fotovoltaických elektráren.

#### 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.

Výroba energie z obnovitelných zdrojů (fotovoltaické elektrárny) při zachování funkce hlavní.

Podmíněně přípustné stavby s funkcí bydlení za podmínky, že se jedná o byt správce nebo majitele. Připouští se pouze 1 bytová jednotka v rozsahu do 30 % z celkové užitkové plochy objektu plnícího funkci dle hlavního funkčního využití a musí být v jedné hmotě s touto stavbou.

Nepřípustné veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, nebo podmíněně přípustným využitím

### VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA SPECIFICKÁ (VZv)

#### Stabilizované plochy:

- Areál firmy Víno Marcinčák a firmy Vinofol.

#### Navrhované plochy:

- Nespecifikovány.

#### Územní rezervy:

- Nespecifikovány.

#### Podmínky pro využití 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. 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. Připouští se pouze 1 bytová jednotka v rozsahu do 30 % z celkové užitkové plochy objektu plnícího funkci dle hlavního funkčního využití a musí být v jedné hmotě s touto stavbou.

Občanské vybavení místního významu, za podmínky, že bude související s vinařstvím a podmíněno výrobou vína. Připouští ubytování v rozsahu max. 30% z celkové užitkové plochy objektu plnícího funkci dle hlavního funkčního využití a musí být v jedné hmotě s touto stavbou.

Nepřípustné – jakákoliv výstavba mimo výše uvedenou, tedy veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro bydlení v rodinných a bytových domech, zařízení sportu a rekreace a všechny druhy činností, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech).

### **PLOCHY SPECIFICKÉ - OBRANA STÁTU (X)**

#### Stabilizované plochy:

- Stávající bunkry v majetku MO.

#### Navrhované plochy:

- Nespecifikovány.

#### Územní rezervy:

- Nespecifikovány.

#### Podmínky pro využití 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.

### **VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - VÝROBA ENERGIE Z OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ (VE)**

#### Stabilizované plochy:

- Nespecifikovány.

#### Navrhované plochy:

- Areál zemědělské výroby v jižní části řešeného území a plochy změn Z26, Z27 a Z28.

#### Územní rezervy:

- Nespecifikovány.

#### Podmínky pro využití plochy:

Hlavní – pozemky staveb obnovitelných zdrojů energie – fotovoltaické elektrárny.

#### Přípustné:

- pozemky staveb a zařízení souvisejících bezprostředně s fotovoltaickými elektrárnami
- dopravní a technická infrastruktura
- zeleň přírodního charakteru

Nepřípustné:

- činnosti, děje a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání a účel těchto ploch, popř. snižují kvalitu prostředí souvisejícího území
- činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití

### **F)3 NÁVRH PODMÍNEK VYUŽITÍ PRO NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ**

#### **F)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 pro využití 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 jinde, vodní prvky a vodní plochy – ve všech případech pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití.

Nepřípustné – oplocení a veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavní funkcí, zejména stavby pro výrobu, skladování, bydlení, občanské vybavení, sport, rekreaci, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství a všechny druhy činností, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech).

##### **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 slániska a u Polního potoka

Územní rezervy:

- Nespecifikovány.

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní - plochy sloužící primárně majiteli pozemku jako zahrady, sady a další pozemky mající především pěstitelskou a produkční funkci - slouží pro pěstování okrasných i užitkových rostlin.

Přípustné – 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 max. do 25 m<sup>2</sup> bez možnosti připojení na inženýrské sítě).

Podmíněně přípustné - vodní plochy v rozsahu do 1000 m<sup>2</sup>, za podmínky, že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití.

Oplocení ploch za podmínky, že budou splněny podmínky prostorového uspořádání uvedené v kapitole C)2 „ZÁSADY REGULACE A URBANISTICKÁ KOMPOZICE“ a zajištění přístupu k vedení inženýrských sítí.

Nepřípustné – veškeré stavby nesouvisející s hlavní funkcí plochy, zejména stavby pro výrobu, skladování, bydlení, občanské vybavení, sport, rekreaci, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství a všechny druhy činností, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech).

## **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 pro využití 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 – oplocení a veškeré stavby nesouvisející s hlavní funkcí plochy, zejména stavby pro výrobu, skladování, bydlení, občanské vybavení, sport, rekreaci, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství a všechny druhy činností, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech).

## **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 pro využití 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, zejména stavby pro výrobu, skladování, bydlení, občanské vybavení, sport, rekreaci, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství a všechny druhy činností, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech).

### **F)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 provyužití 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 (např. informační tabule, mobiliář, osvětlení, odpočívadlo), 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 (sloužící k ochraně výsadeb před zvěří) – pokud nedojde k podstatnému narušení prostupnosti krajiny; vodní plochy, zalesnění - na půdách nižších tříd ochrany (III.-V.)

Nepřípustné – všechny jiné druhy staveb a činností nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování, bydlení, občanské vybavení, sport, rekreaci, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství a všechny druhy činností, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech).

### **F)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 provyužití plochy:

Hlavní – zemědělský půdní fond - vinice

Přípustné – související drobné stavby do max. 16 m<sup>2</sup> 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 (např. informační tabule, mobiliář, osvětlení, odpočívadlo).

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.

### **F)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.

### **F)3.5 PLOCHY PŘÍRODNÍ (NP)**

#### Stabilizované plochy:

- stávající ekologicky hodnotné plochy nelesní vegetace: MZCHÚ – slanisko Novosedly, prvky ÚSES nebo významnější krajinnotvorné 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), krajinnotvornou, protierozní, estetickou.

Přípustné – porosty vegetace (bylinné i dřevinné) bez primární produkční funkce, přírodě blízké vodní 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).

### **F)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 (mokrý poldr) **K9** veřejně prospěšné opatření na Polním potoce (protipovodňové opatření – zvyšování retence, umístění plovoucí fotovoltaické elektrárny včetně souvisejících staveb + 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

#### Podmíněně přípustné:

- zeleň, mobiliář (např. molo, lavička, skluzavka) – pokud nedojde k narušení hlavní funkce
- plovoucí fotovoltaická elektrárna včetně souvisejících staveb na ploše rybníka **K9** (mokrý poldr) na Polním potoce, její umístění na plně napuštěné vodní ploše a její napojení na síť elektrických rozvodů za podmínky prověření záměru zpracováním územní studie **US1**

Nepřípustné – všechny jiné druhy staveb a činností.

### **F)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 **R1** a **R5**.

#### 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.

## **G) ZÁSADY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ SÍDLA, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

### **G)1 ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ**

Zásady urbanistické koncepce řešení územního plánu jsou popsány v bodě C) 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 50 % jeho celkové rozlohy (koeficient zastavěné plochy - poměr zastavěné plochy všech nadzemních částí staveb včetně zpevněných ploch 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 přízemních objektů s podkrovím, s velkým podílem obytné zeleně, vytvářející přechod obce do krajiny.

## **G)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.

### **OCHRANA KRAJINNÉHO RÁZU**

- neměnit charakter přírodních horizontů
- respektovat stávající liniovou a solitérní zeleň v krajině, doplnit ji o navržené (neexistující) interakční prvky v souladu s návrhem územního plánu a komplexních pozemkových úprav
- chránit význačné stávající solitérní stromy a stromořadí v krajině (v případě nezbytných zásahů nahradit ve vhodnějším místě)
- posilovat podíl rozptýlené zeleně a trvalých travních porostů v zemědělské krajině, realizovat zalučnění a výsadbu krajinné zeleně v plochách orné půdy podél toků a v plochách pro ÚSES
- přednostní dosadba autochtonních dřevin
- udržovat a zlepšovat estetickou hodnotu krajiny výsadbami alejí podél komunikací a cest, revitalizací toků s doplněním břehových porostů a obnovením nebo výstavbou nových vodních ploch
  - zachovat a rozvíjet zastoupení a podíl dřevin podél cest, mezi apod.
  - podporovat dosadbu dřevin podél cest – vhodné dřeviny jsou klen, lípa, jírovec, ovocné dřeviny
  - podél vodních toků možno doplnit jasan, olši, dub letní aj.
  - realizovat územní systém ekologické stability
  - podporovat zvyšování podílu ovocných dřevin v záhumencích, v návaznosti na zastavěné území
  - při stavební činnosti ve stávajících a rozvojových plochách respektovat navržené zásady prostorového uspořádání a podmínky využití území (viz kap. 6.2.)
- oplocení v krajině bude realizováno v souladu s platnou legislativou, bez podezdívky, max. výše 2 m, s použitím lesnického pletiva pouze pro ochranu kultury tzn. pouze oplocení sadů a vinic max na 5 let

## **H) 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
- 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

WT03 – rozšíření hřbitova

TEE26 Rekonstrukce a zdvojení VVN 110 kV Mikulov – Hrušovany nad Jevišovkou – Suchohrdly ve stávající trase

## II. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ:

WR zvyšování retenční schopnosti krajiny

WK snižování ohrožení v území povodněmi (ochranná hráz)

WK01 Opatření na vodním toku Dyje pro protipovodňová opatření

WU založení prvků územního systému ekologické stability

## III. ASANACE A STAVBY NA DOŽITÍ:

Nejsou navrženy.

## H)1 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.

### 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.

## H)2 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 NOVOSIEDLY											
Číslo plochy	Funkce		Plocha [m <sup>2</sup> ] podle funkčního využití								
	kód	využití	Bx	Rx	Ox	Sx	Dx	Tx	Vx	Zx	Nx
R1	NT	plochy těžby									43315
R5	ZO	zeleň ochranná a izolační								6924	
<b>celkem</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6924</b>	<b>43315</b>
<b>územní rezervy celkem</b>			<b>50239</b>								

Pro lokalitu **R1** plochy těžby je podmínkou minimalizace dopadu na okolní prostředí, respektování podmínek bezpečnostního pásma VTL plynovodu, respektování ploch specifických - obrany státu – bunkr, respektování podmínek pásma 30 m od hranice lesa. Využití lokality bude předcházet výsadba plochy ÚR zeleně ochranné a izolační **R5** podél silnice II/414.

Pro lokalitu **R5** plochy zeleně ochranné a izolační ZO je podmínkou respektování podmínek bezpečnostního pásma VTL plynovodu, respektování ploch specifických - obrany státu – bunkr a OP silničního.

## I) 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.

## **J) 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**

Změna **ZM2.12 (K9)** bude prověřena zpracováním územní studie **US1** na podkladu zpracovaného biologické hodnocení (průzkum obojživelníci, ptáci) z důvodu výskytu zvláště chráněných druhů a jejich základních podmínek ochrany. Součástí hodnocení musí být jednoznačně formulovaná věcná opatření k vyloučení nebo aspoň zmírnění negativního vlivu, nebo návrh náhradních opatření. V případě potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů musí být jasně uvedeno, zda záměrem dojde nebo nedojde ke škodlivému zásahu do jejich přirozeného vývoje.

Územní studie bude řešena včetně ploch související plochy rekreace na plochách přírodních **RN**, i.č. **K1**.

Řešen bude rozsah plochy s plovoucí fotovoltaickou elektrárnou včetně souvisejících staveb na plně napuštěné vodní ploše, její obsluha a napojení na síť elektrorozvodů, rozsah vodní plochy pro rekreační využití ve vazbě na rozsah a způsob využití ploch rekreace na plochách přírodních **RN**, včetně způsobu dopravní obsluhy území, při respektování funkce území jako veřejně prospěšné opatření **WR** zvyšování retenční schopnosti krajiny.

Navržené řešené území je limitováno protipovodňovou ochranou přírodě blízkou **POP05 (ZUR)**, záplavovým územím Q100, aktivní zónou záplavového území a územím zvláštní povodně pod vodním dílem.

## **K) 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.

### **ÚZEMNÍ REZERVY**

Na plochách územních ochrany 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 návrhu obsahu Změny č. 2 ÚP, nejsou řešeny územní rezervy pro bydlení.

## **L) VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT**

Pro obec jsou (mimo kulturních památek) architektonicky, případně urbanisticky významné stavby obecního úřadu a základní školy včetně evangelické kaple. Samostatným fenoménem zasluhující zvýšenou pozornost jsou vinné sklepy nacházející se na východním a jižním okraji sídla. Pozornost vyžaduje zachování tradičních objemů objektů i respektování jejich okolí, vegetace a terénních podmínek.

## **M) VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE § 117 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Nebyly vymezeny.

## **O) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

Textová část řešení ÚP má celkem 51 stran.

Grafická část řešení ÚP má celkem 7 výkresů

1	Výkres základního členění území	1 : 5000
2	Hlavní výkres	1 : 5000
3	Dopravní řešení	1 : 5000
4	Zásobování vodou	1 : 5000
5	Odkanalizování	1 : 5000
6	Energetika a spoje	1 : 5000
7	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5000

### **ODŮVODNĚNÍ**

8	Koordinační výkres	1 : 5000
---	--------------------	----------