

ÚZEMNÍ PLÁN

NOVÝ ŠALDORF - SEDLEŠOVICE

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Č./2017

<i>Správní orgán:</i>	<i>Zastupitelstvo obce Nový Šaldorf - Sedlešovice</i>	<i>razítko</i>
<i>Datum nabytí účinnosti:</i>		
<i>Pořizovatel:</i>	<i>MěÚ Znojmo</i> <i>Odbor územního plánování a strategického rozvoje</i>	
<i>Oprávněná osoba pořizovatele:</i>	<i>Jméno: Ing. Ludmila Šišková</i> <i>Funkce: Oprávněná úřední osoba pořizovatele</i> <i>Podpis:</i>	

ZPRACOVATEL: ATELIER A.VE. M. MAJEROVÉ 3, 638 00 BRNO
TEL.: 604 215 144, E-MAIL: atelier@atelierave.cz
ING. ARCH. HELENA KOČIŠOVÁ, ING. ARCH. ŠTĚPÁN KOČIŠ,
ING. MICHAL KOVÁŘ, ING. JAROSLAV OPAT
ING. RENÉ UXA, ING. VOJTĚCH JOURA

OBJEDNATEL: OBEC NOVÝ ŠALDORF - SEDLEŠOVICE, 671 81
STAROSTA OBCE: DALIBOR DOČEKAL

DATUM: ČERVENEC 2017



Obec Nový Šaldorf - Sedlešovice

Č.j.:

V Novém Šaldorfu – Sedlešovicích, dne

Zastupitelstvo obce Nový Šaldorf - Sedlešovice, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

v y d á v á

Územní plán Nový Šaldorf - Sedlešovice

opatřením obecné povahy (dále jen „OOP“), jehož součástí je projednaný Územní plán Nový Šaldorf - Sedlešovice obsahující:

1. Textová část územního plánu

viz. níže kapitoly označené I.1 až I.15

2. Grafická část územního plánu

(samostatně)

I/1	Výkres základního členění	1 : 5 000
I/2	Hlavní výkres	1 : 5 000
I/3	Koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000
I/4	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

Územní plán Nový Šaldorf - Sedlešovice vydaný tímto opatřením obecné povahy platí pro správní území obce Nový Šaldorf - Sedlešovice a zahrnuje katastrální území Nový Šaldorf a katastrální území Sedlešovice.

Nabytím účinnosti Územního plánu Nový Šaldorf - Sedlešovice (dále jen „ÚP Nový Šaldorf - Sedlešovice“), pozbývá platnost Územní plán obce Znojma a obcí Dobšice, Kuchařovice, Nový Šaldorf - Sedlešovice a Suchohrdly ve stavu po schválení.

O d ů v o d n ě n í

1. Textová část Odůvodnění

viz. níže kapitoly označené II.1 až II.15

2. Grafická část Odůvodnění

(samostatně)

II/ 1	Širší vztahy	1 : 25 000
II/ 2a	Koordinační výkres / urbanistická koncepce	1 : 5 000
II/ 2b	Koordinační výkres / koncepce technické a dopravní infrastruktury	1 : 5 000
II/3	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU A ODŮVODNĚNÍ

Obsah

I. Územní plán	9
I.1 Vymezení zastavěného území	9
I.2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	9
I.2.1 Koncepce rozvoje území obce.....	9
I.2.2 Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území	9
I.2.2.1 Ochrana kulturních hodnot.....	9
I.2.2.2 Území s archeologickými nálezy	10
I.2.2.3 Ochrana přírodních hodnot	10
I.3 Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	11
I.3.1 Urbanistická koncepce	11
I.3.1.1 Bydlení.....	12
I.3.1.2 Občanská vybavenost a služby	12
I.3.1.3 Rekreace	12
I.3.1.4 Výroba	12
I.3.2 Vymezení zastavitelných ploch.....	13
I.3.3 Vymezení ploch přestavby.....	13
I.3.4 Vymezení systému sídelní zeleně	13
I.4 Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování	14
I.4.1 Koncepce dopravní infrastruktury	14
I.4.1.1 Silniční doprava	14
I.4.1.2 Síť místních komunikací.....	14
I.4.1.3 Účelová doprava	15
I.4.1.4 Doprava v klidu	15
I.4.1.5 Veřejná doprava.....	16
I.4.1.6 Pěší a cyklistická doprava	16
I.4.2 Koncepce technické infrastruktury	17
I.4.2.1 Koncepce zásobování elektrickou energií	17
I.4.2.2 Koncepce elektronických komunikačních zařízení	18
I.4.2.3 Koncepce zásobování plynem	18
I.4.2.4 Koncepce zásobování teplem	19
I.4.2.5 Koncepce zásobování vodou	19
I.4.2.6 Koncepce odkanalizování	19
I.4.2.7 Koncepce hospodaření s odpady	20
I.4.3 Koncepce občanského vybavení	20
I.4.4 Koncepce veřejných prostranství.....	20
I.5 Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....	21
I.5.1 Koncepce uspořádání krajiny	21
I.5.2 Územní systém ekologické stability	22
I.5.3 Prostupnost krajiny	24
I.5.4 Povrchový odtok a eroze	25

1.5.5 Vodní plochy a toky	25
1.5.6 Odvodnění, závlahy.....	25
1.5.7 Ochrana před povodněmi	26
1.5.8 Rekreace.....	26
1.5.9 Dobývání nerostných surovin	26
1.5.10 Znečištění ovzduší.....	26
1.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....	27
1.6.1 Členění ploch s rozdílným způsobem využití	27
1.6.2 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	27
1.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	42
1.7.1 Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	42
1.7.2 Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	42
1.7.3 Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	42
1.7.4 Plochy určené k asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit..	42
1.8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů	42
1.9 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	43
1.10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení	43
1.11 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	43
1.12 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....	43
1.13 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt .	44
1.14 Stanovení kompenzačních opatření.....	44
1.15 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	44
II. Odůvodnění územního plánu.....	45
II.1 Postup při pořízení územního plánu.....	45
II.2 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů.....	45
II.2.1 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje.....	45
II.2.2 Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	46
II.3 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů	56
II.4 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování.....	57
II.5 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	58

II.6 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních předpisů - soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	58
II.7 Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj	58
II.8 Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst.5 stavebního zákona, včetně sdělení, jak bylo stanovisko podle §50 odst.5 zohledněno	58
II.9 Vyhodnocení splnění požadavků zadání popřípadě vyhodnocení souladu.....	58
II.9.1 Vyhodnocení splnění Zadání ÚP Nový Šaldorf - Sedlešovice	58
II.9.2 Vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona	61
II.9.3 Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona.....	62
II.9.4 Vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona	62
II.10 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	62
II.11 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	62
II.12 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	62
II.12.1 Vymezení zastavěného území.....	62
II.12.2 Zdůvodnění koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	62
II.12.3 Zdůvodnění urbanistická koncepce.....	63
II.12.4 Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury	71
II.12.5 Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny a opatření v krajině.....	91
II.12.6 Zdůvodnění ploch s rozdílným způsobem využití.....	100
II.12.7 Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	100
II.12.8 Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	100
II.12.9 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	101
II.12.10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení	101
II.12.11 Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	102
II.12.12 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	102
II.12.13 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	102
II.12.14 Stanovení kompenzačních opatření.....	102
II.12.15 Návrh na opatření ÚPN pro potřeby CO	103
II.12.16 Limity využití území a zvláštní zájmy	105
II.13 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL ..	106
II.14 Rozhodnutí o námítkách	110
II.15 Vyhodnocení připomínek	110

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

ÚP – územní plán

ZÚR JMK – Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje

MK – místní komunikace

ÚK – účelová komunikace

OÚ – obecní úřad

RD – rodinný dům

OV – občanská vybavenost

ČOV – čistírna odpadních vod

VN – vysoké napětí

NN – nízké napětí

VO – veřejné osvětlení

ÚSES – územní systém ekologické stability

RBC – regionální biocentrum

LBC – lokální biocentrum

NRBK – nadregionální biokoridor

LBK – lokální biokoridor

NP – národní park

VD – vodní dílo

PP Dyje – pravý přítok Dyje

ZPF – zemědělský půdní fond

PUPFL – pozemky určené k plnění funkce lesa

k.ú. – katastrální území

I. Územní plán

I.1 Vymezení zastavěného území

Správní území obce je tvořeno katastrálními územími Nový Šaldorf a Sedlešovice. Zastavěné území je vymezeno na základě ustanovení § 58 odst. 1 a 2 zák. č. 183/2006 Sb.(stavební zákon), v platném znění, k datu 25. 7. 2017. Vymezená hranice je zobrazena v grafické části územního plánu. Na území obce je vymezeno celkem 10 samostatných zastavěných území – zástavba obce Nový Šaldorf – Sedlešovice a 9 menších území v krajině, především ploch zahrádek.

I.2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

I.2.1 Koncepce rozvoje území obce

Hlavním cílem navržené koncepce rozvoje je vytvoření podmínek k harmonickému rozvoji vlastní obce i jeho okolí v těchto oblastech: bydlení, občanská vybavenost, rekreace, hospodářství, krajina a dosažení souladu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot řešeného území. Většina současně zastavěného území je zahrnuta do ploch bydlení, kde převládá funkce bydlení, ale doporučuje se rovněž umístování služeb, obchodu a drobného podnikání. Centrální část obce je vymezena jako plochy smíšené obytné. Jedná se o území s větším podílem služeb a městským charakterem zástavby. Součástí koncepce je rovněž posílení rekreační funkce v obci (vinné sklepy) a v krajině (návrh cyklotras). Individuální rekreace (zahrádky) je územním plánem stabilizována.

Záměry navržené v krajině přispějí ke zvýšení ekologické stability a retence vody v území, ke snížení nebezpečí půdní eroze a rovněž umožní lepší průchodnost krajiny v okolí obce.

I.2.2 Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

I.2.2.1 Ochrana kulturních hodnot

V řešeném území se nacházejí památkově chráněné objekty (kaple, poklony, boží muka, kříže, sochy, Modrý sklep č.p. 108). K památkám místního významu - historicky a kulturně cenným objektům náleží lokality vinných sklepů (Modré sklepy a menší lokalita sklepů v Sedlešovicích) a drobné objekty v obci i krajině. Místními památkami a významnými dominantami v obci je rovněž železniční viadukt přes údolí řeky Dyje a hasičská zbrojnice v Novém Šaldorfu. Tyto památky jsou respektovány.

Lokalita Modrých sklepů je vymezena jako urbanisticky hodnotné území.

Podmínky ochrany:

- *Respektovat kulturní památky a památky místního významu a prostor kolem nich komponovat s ohledem na zachování a umocnění jejich významu (především v případě dominanty)*
- *Respektovat drobnou architekturu, podporovat aktivity, které jsou spojené s obnovou a přispívají ke zdůraznění staveb, jejich přemístění je přípustné v případě, že novým umístěním nedojde k narušení hodnoty stavby, tj. jejího působení v sídle nebo krajině*

- *Respektovat rovněž místní architekturu a podporovat aktivity, které jsou spojené s její obnovou*
- *V okolí těchto staveb nepřipustit výstavbu a záměry, které by mohly nepříznivě ovlivnit jejich vzhled, prostředí a estetické působení v sídle nebo krajině*
- *V urbanisticky hodnotném území a pohledově souvisejícím území kolem něj nepřipustit výstavbu a záměry, které by mohly nepříznivě ovlivnit vnímání lokality - typickou urbanistickou strukturu, měřítko staveb a jejich charakteristický vzhled*

I.2.2.2 Území s archeologickými nálezy

V řešeném území se nacházejí lokality – plochy potenciálních archeologických nalezišť.

Podmínky ochrany:

- *V případě jakýchkoliv zemních stavebních prací a úprav terénu v tomto území je jejich investor povinen již v době přípravy stavby tento záměr oznámit oprávněné instituci*

I.2.2.3 Ochrana přírodních hodnot

Do řešeného území zasahuje plocha národního parku Podyjí. Zastoupeny jsou plochy ve II a III. ochranné zóně a sice v severní části řešeného území, ve které nejsou vymezovány žádné návrhové plochy (vyjma ploch ÚSES). Bezprostředně za severní hranicí obce pak začíná I. zóna.

V řešeném území je dále zastoupeno ochranné pásmo vymezené ve vazbě na okraj národního parku. V prostoru ochranné zóny nejsou vymezovány žádné návrhové plochy (opět vyjma ploch ÚSES).

Do území obce zasahují lokality NATURA 2000: EVL Podyjí (CZ0621032) a PO Podyjí (CZ0621032).

V řešeném území se dále nacházejí:

- Lokalita zvláště chráněných druhů s národním významem (užovka stromová)
- Významné biotopy zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů
- VKP ze zákona
- Přírodní památka Pustý kopec

Hodnotou v řešeném území jsou rovněž stávající přírodní horizonty a vyhlídkový bod z Kraví Hory.

Uvedené přírodní hodnoty jsou respektovány.

Podmínky ochrany:

- *Viz. kapitola I.5.1 Koncepce uspořádání krajiny*
- *respektování prvků ÚSES a jejich funkcí a charakteristik*

I.3 Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

I.3.1 Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce vychází z respektování urbanistické struktury stávajících zastavěných území, která jsou doplněna návrhem zastavitelných ploch, navazujících na současná zastavěná území. Navrženy jsou plochy bydlení, s tím související plochy veřejných prostranství, plocha smíšená obytná v centru Nového Šaldorfu, plocha pro sport, plocha občanského vybavení a plochy zahrádek pro individuální rekreaci. Podél řeky Dyje je v návaznosti na ÚP Znojmo navržena plocha sídelní zeleně, která v budoucnosti nahradí stávající plochy zahrad. Návrh nových ploch v převážné části respektuje koncepci stávajícího územního plánu. Další předpokládaný rozvoj je naznačen návrhem čtyř rezervních ploch pro bydlení.

Pro urbanistickou koncepci platí následující zásady:

- *Územní plán stanovuje uspořádání využití území a závazné zásady pro jeho další rozvoj*
- *Je navržen rozvoj jednotlivých ploch využití území, který vychází z významu obce při respektování hodnot území*
- *Obec Nový Šaldorf - Sedlešovice se bude rozvíjet jako ucelený venkovský útvar s prvky příměstského charakteru, ve volné krajině nebudou vznikat nová sídla, usedlosti, rekreační ani výrobní areály*
- *Výstavba nových objektů či přestavba stávajících v zastavěném území bude probíhat s ohledem na okolní zástavbu a její charakter a rovněž hodnoty obce*
- *Rozvoj obce v zastavitelných plochách nemusí reagovat na historickou strukturu obce a způsob zástavby (řadová), musí však zohlednit svoje umístění na okraji obce v souvislosti se zachováním krajinného rázu*

Urbanizované území obce je uspořádáno z následujících ploch s rozdílným způsobem využití:

- C** Plochy smíšené obytné
- B** Plochy bydlení
- R** Plochy vinných sklepů
- I** Plochy zahrádek
- O** Plochy občanského vybavení
- S** Plochy pro sport
- T** Plochy technické infrastruktury
- V** Plochy výroby a skladování
- D** Plochy dopravní infrastruktury

- Q** Plochy veřejných prostranství
- Z** Plochy sídlení zeleně

I.3.1.1 Bydlení

Stávající zastavěné území je zařazeno do ploch smíšených obytných (centrum obce) a ploch bydlení. I zde jsou ale umožněny činnosti, objekty a zařízení jiného využití, pokud jejich vliv na okolí nepřesahuje hranice vlastního pozemku. Územní plán vymezuje celkem 8 nových lokalit určených především k bydlení v rodinných domech a jednu lokalitu ploch smíšených obytných.

I.3.1.2 Občanská vybavenost a služby

Současné areály a budovy občanského vybavení jsou zařazeny do stávajících ploch občanské vybavenosti případně do ploch smíšených obytných. Územním plánem jsou respektovány. Nově je navržena plocha uvnitř areálu Modrých sklepů. Dále je navržena plocha určená pro sport a rekreaci, rovněž v této lokalitě.

I.3.1.3 Rekreace

V území nejsou vymezeny plochy rekreace.

Rekreačnímu využití slouží mimo jiné lokality vinných sklípků. Jsou zařazeny do ploch vinných sklepů, což jsou plochy se specifickým využitím. Jedná se o současné lokality vinných sklepů Modré sklepy a sklepní ulička v Sedlešovicích. Nové lokality navrženy nejsou.

Individuální rekreace v chatách a rekreačních objektech je vymezena jako plochy zahrádek. Nově jsou navrženy 2 plochy s tímto využitím.

I.3.1.4 Výroba

V obci se nachází několik areálů a budov zemědělské a drobné výroby. Tyto zařízení jsou územním plánem respektovány v jejich současném stavu a územní plán se s jejich dalším plošným rozvojem nepočítá. V obci se rovněž nachází plocha fotovoltaické elektrárny. Nové plochy pro umístění výroby navrženy nejsou.

I.3.2 Vymezení zastavitelných ploch

Je vymezeno 10 zastavitelných ploch, které jsou v dokumentaci označeny Z-I až Z-X. Tyto plochy sestávají z jednotlivých dílčích ploch (lokalit) spolu sousedících:

Označení	Popis	Rozloha (ha)
Z-I	Plocha bydlení B, plocha sídelní zeleně Z a plocha veřejných prostranství Q	13,560
Z-II	Plocha smíšená obytná C	4,690
Z-III	Plocha bydlení B, plocha pro sport S a plocha zahrádek I ₅₀ , plocha veřejných prostranství Q	9,765
Z-IV	Plocha bydlení B a plocha veřejných prostranství Q	2,301
Z-V	Plocha bydlení B	1,073
Z-VI	Plocha bydlení B	1,452
Z-VII	Plocha bydlení B	1,718
Z-VIII	Plocha zahrádek I ₂₅	2,990
Z-IX	Plocha bydlení B	1,531
Z-X	Plocha občanské vybavenosti O	0,233

I.3.3 Vymezení ploch přestavby

Je vymezena 1 plocha přestavby, v dokumentaci označená P-I.

Označení	Popis	Rozloha
P-I	Plocha smíšená obytná	0,233

I.3.4 Vymezení systému sídelní zeleně

Stávající plochy sídelní zeleně nejsou územním plánem samostatně vymezeny. Plochy sídelní zeleně jsou po obci rozptýlené a jsou součástí ostatních ploch s rozdílným způsobem využití. Většina sídelní zeleně, která je veřejně přístupná, se nachází na plochách veřejných prostranství. Nově jsou však navrženy plochy sídelní zeleně v prostoru podél řeky Dyje s výjimkou části Sedlešovic, kde se nachází historická zástavba v blízkosti toku.

I.4 Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování

I.4.1 Koncepce dopravní infrastruktury

Stávající plochy pro dopravu jsou zařazeny do **D** - ploch dopravní infrastruktury, případně se nacházejí v rámci ploch **Q** – plochy veřejných prostranství. Nové plochy dopravní infrastruktury navrženy nejsou. Územním plánem navržené místní komunikace jsou umístěny v návrhových plochách veřejných prostranství. Svým významem bude v dopravních vztazích dominovat silniční doprava (osobní individuální, hromadná, nákladní). Intenzita silniční dopravy na silnicích II. a III. tříd neomezuje rozvíjení turistických aktivit v území, ve většině případů je však možné trasování cykloturistických tras po stávajících účelových komunikacích, MK, případně samostatných cyklostezkách.

I.4.1.1 Silniční doprava

Silniční síť na území obce je stabilizována, ve výhledovém období nebude rozšiřována a upravována s výjimkou odstranění existujících dopravních závad a průběžné úpravy komunikací v třídách.

Je navrženo vybudování okružní křižovatky na vstupu silnice II/413 do obce ze směru Havraníky- Znojmo.

Funkční skupina průtahu silnice II/413 v zastavěné části obce - B (sběrná).

Funkční skupina průtahu silnice III/41318 v zastavěné části obce - C (obslužná).

Podmínky pro umístování:

- *Při řešení připojení jednotlivých návrhových nebo přestavbových ploch na silnice II. a III. třídy je nutno postupovat dle platných zákonů, příslušných vyhlášek a norem.*
- *Využitím ploch, ve kterých je vedena stávající silnice II. a III. třídy, 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*
- *Důsledné dodržování rozhledových poměrů při napojování místních komunikací a silnice III. třídy na silnici II. třídy.*

I.4.1.2 Síť místních komunikací

Většinu dopravní obsluhy v obci je možné realizovat po silnicích II/413 a III/41318. Na ně navazují místní komunikace, které jsou územním plánem respektovány. Nově budou budovány místní komunikace pro obsluhu navržených zastavitelných ploch.

Podmínky pro umístování:

- *Místní komunikace budou navrhovány či upravovány dle platné legislativy, zejména dle příslušných norem*
- *Další místní komunikace mohou být rovněž součástí vymezených zastavěných, zastavitelných a přestavbových ploch*

I.4.1.3 Účelová doprava

Účelové komunikace v katastru slouží zejména zemědělské výrobě a dále obsluze pozemků v okolí Kraví Hory. K přímé obsluze obhospodařovaných pozemků slouží síť lehce zpevněných polních cest. V souladu s provedenými úpravami pozemkové držby byly v krajině navrženy nové účelové cesty.

Podmínky pro umístování:

- *Účelové komunikace budou splňovat patřičné parametry (konstrukci nových účelových komunikací je třeba navrhovat se znalostí převáděné dopravy)*
- *Další zřizování účelových cest bude umožněno podle potřeby přístupu k pozemkům nebo v rámci zlepšování prostupnosti krajiny a obnovy historických cest v krajině v rámci ploch mimo zastavěná a zastavitelná území*
- *Další účelové komunikace mohou být rovněž součástí vymezených zastavěných, zastavitelných a přestavbových ploch*

I.4.1.4 Doprava v klidu

Doprava v klidu je v současnosti realizována na sdílených odstavných plochách podél silnic II/413 a III/41318. Pro účely rekreačního využití areálu Modré sklepy je možné vybudování parkovacích ploch v rámci stávajících ploch Q – plochy veřejných prostranství, případně v rámci návrhové plochy O – plochy občanského vybavení.

Uspokojování potřeb dopravy v klidu v obytné zástavbě se předpokládá především na vlastních pozemcích rod. domků (garáže, zahrady). Při výstavbě nových rodinných domků i rekonstrukcích stávajících objektů pro účely bydlení a ostatní účely je třeba v podmínkách stavebního povolení požadovat vyřešení odstavování vozidel v objektu, příp. na pozemku stavebníka. To se týká zejména oblastí, kde je odstavování vozidel problematické - především podél průtahu silnice.

Podmínky pro umístování:

- *stávající i budoucí parkovací stání budou dimenzována a umístována dle platné legislativy, zejména dle příslušných norem*
- *parkovací stání a garáže mohou být součástí vymezených zastavěných, zastavitelných a přestavbových ploch*
- *při výstavbě nových rodinných domů i rekonstrukcích stávajících objektů pro účely bydlení a ostatní účely je třeba v podmínkách stavebního povolení požadovat vyřešení odstavování vozidel v objektu, příp. na pozemku stavebníka. To se týká zejména oblastí, kde je odstavování vozidel problematické - především podél průtahu silnic.*
- *parkovací kapacity rekonstruovaných či nových staveb občanské vybavenosti budou řešeny přednostně na stavebním pozemku, pokud toto nebude technicky možné, lze parkovací plochy umístit v rámci plochy přilehlého veřejného prostranství*
- *parkovací kapacity rekonstruovaných či nových staveb pro výrobu budou řešeny výhradně na stavebním pozemku*

- *v nezastavěném území je možné v návaznosti na pozemní komunikace zřizovat zpevněné plochy pro krátkodobé odstavení vozidel za účelem rekreace v přírodě*
- *krátkodobé parkování nákladních automobilů a autobusů bude umožněno v rámci ploch veřejných prostranství a ploch dopravy*

I.4.1.5 Veřejná doprava

Nejsou požadavky na plochy pro budování dopravních zařízení pro hromadnou dopravu osob.

Podmínky pro umístování:

- *V plochách dopravních a plochách veřejných prostranství je umožněno vybudování zastávek včetně přístřešků a zálivů veřejné dopravy dle platných norem*

I.4.1.6 Pěší a cyklistická doprava

Chodníky v centrální části obce u průtahu silnic II/413 a III/41318 a MK funkční skupiny. C tvoří ucelený funkční systém – průběžně podél komunikací minimálně jednostranný chodník. Stav je respektován.

Katastry obce v současnosti prochází značené turistické stezky

- červená: Znojmo- Konice
- zelená: Znojmo- Konice – zastávka ČD Nový Šaldorf – Sedlešovice

Obcí vedou značené cyklotrasy:

- 13 EuroVelo (Baltic-Adriatic, stezka železné opony)
- Moravská vinná (znojemská trasa)
- 5000
- Trasa šesti měst
- Vinařským krajem

Stav je respektován. Nově jsou navrženy cyklotrasy navazující na areál modré sklepy.

Na vhodných místech lze u komunikací umisťovat technická zařízení a stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu např. samostatné úseky cyklostezek, hygienická zařízení, informační zařízení apod.

Vedení cyklotras je přípustné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

I.4.2 Koncepce technické infrastruktury

Stávající plochy a vedení technické infrastruktury jsou zachovány ve svých polohách. Do stávajících ploch technické infrastruktury – T jsou zařazeny plošně výrazné objekty technické infrastruktury, nacházejí se v zástavbě i ve volné krajině. Nové plochy navrženy nejsou.

Podmínky pro umístování:

- *Technická infrastruktura v zastavěném území a zastavitelných plochách bude přednostně umístována v rámci ploch veřejných prostranství a ploch dopravy, případně na pozemcích určených následnými dokumentacemi k umístění veřejných prostranství a veřejných komunikací v rámci ostatních ploch*
- *Stávající rozvody technické infrastruktury budou v maximální možné míře respektovány vč. jejich ochranných pásem, případně bude možné jejich dílčí části přeložit podle pokynů jejich správců*
- *Rozšiřování technické infrastruktury bude předcházet podrobnější dokumentace, která bude obsahovat konkrétní technická řešení včetně množství odběru elektrické energie, zemního plynu, pitné vody a určení systému odkanalizování*

I.4.2.1 Koncepce zásobování elektrickou energií

Sítě a zařízení 400 a 220 kV nejsou navrhovány.

Síť 110kV

Není navrhováno rozšíření sítí a zařízení této napěťové hladiny v řešeném území.

Síť 22kV

Stávající vedení nadzemní sítě VN 22 kV vč. přípojek k TS vyhovuje současným i výhledovým přenosovým požadavkům, nepředpokládají se žádné zásadní úpravy, kromě lokalit, kde stávající vedení a zařízení koliduje s navrženou zástavbou.

Jedná se o přeložku přípojky a trafostanice TS 620390 Modrý sklep, která je vyvolána navrhovanou zástavbou v lokalitě. Stávající venkovní přípojka bude nahrazena kabelovým vedením a venkovní TS Modrý sklep bude nahrazena kioskovou trafostanicí situovanou na protější straně ulice. Dále bude pokračovat nové kabelové vedení až k trafostanici TS 703229 U Sklepů.

Dále je navrženo přeložení stávajícího venkovního vedení do kabelu ve východní části obce.

Předpokládaný potřebný příkon s ohledem na plánovaný rozvoj obce bude zajištěn ze stávající distribuční soustavy po její úpravě a rozšíření, případně po rekonstrukci distribučních transformačních stanic.

Úprava a výstavba trafostanic a přípojek VN

Stávající TS jsou ve vyhovujícím stavu, v případě potřeby budou vyměněny současné transformátory za vyšší výkonové jednotky, postupně, podle vyvolané potřeby na zajištění příkonu v daných lokalitách.

Pro napojení nové zástavby je navržena výstavba nové trafostanice TSN v severní části obce napojená kabelovou přípojkou od TS 620454 U garáží.

Dále je navržena výstavba nové trafostanice TS 704277 Za Atlantou napojené z přeloženého kabelového vedení pro TS 620390 Modrý sklep.

Rozvodná síť NN

V nových lokalitách soustředěné zástavby RD doporučujeme řešit rozvodnou síť NN podzemním kabelovým vedením. U nové zástavby v zastavěném území obce řešit podle koncepce stávající rozvodné sítě.

Veřejné osvětlení

Rozšíření pro návrhové lokality bude navazovat na stávající soustavu ve vymezených plochách veřejných prostranství. Jeho realizaci navrhujeme samostatnou podzemní kabelovou sítí.

I.4.2.2 Koncepce elektronických komunikačních zařízení

Telefonní zařízení a sítě

Všechna podzemní komunikační zařízení jsou návrhem ÚP respektována.

Telefonní zařízení

V rozvojovém období v návaznosti na realizaci výstavby v nově navrhovaných lokalitách bude místní účastnická síť podle potřeby a požadavků na zřízení nových účastnických stanic operativně rozšiřována navázáním na stávající stav, její rozšiřování v nových lokalitách bude řešeno podzemní kabelovou sítí ve vymezených plochách případně využitím nových komunikačních technologií – bezdrátovou technologií LTE.

Mobilní telefonní síť

Nejsou navrhovány nové plochy pro umístění nových zařízení a základnových stanic.

Radiokomunikace

Nové RR trasy nejsou navrhovány.

Ostatní elektronická komunikační zařízení

Území obce je plošně pokryto radiovými signály elektronických komunikací – telefony, internet, TV, rozhlas. Vše je respektováno.

I.4.2.3 Koncepce zásobování plynem

Obec je v celém rozsahu plynofikována. Napojena je z vlastní regulační stanice. Tento stav je respektován. Zpracovaný generel plynofikace obce, který předcházela vlastní realizaci řeší její celoplošnou plynofikaci včetně možnosti připojení všech potenciálních odběratelů. Stávající soustava bude kapacitně postačující i pro navrhovaný rozvoj řešený ÚP.

I.4.2.4 Koncepce zásobování teplem

V současné době je zásobování teplem zajišťováno ve všech RD individuálně. Stav je respektován. V rámci dalšího rozvoje obce, zejména v oblasti výstavby RD se předpokládá pro vytápění využít v max. míře ušlechtilých paliv, zejména zemního plynu, neboť se uvažuje s rozšířením plynovodní sítě i do nově navrhovaných lokalit zástavby. Užití elektrické energie u nové zástavby se neuvažuje plošně, pouze v individuálních případech.

I.4.2.5 Koncepce zásobování vodou

Obec má vybudovaný vodovod pro veřejnou potřebu, jehož majitelem je Zájmové sdružení obcí Vodovody a kanalizace Znojensko a provoz zajišťuje VAS a.s. – divize Znojmo.

Zásobování pitnou vodou je ze skupinového vodovodu Znojmo.

Stav je návrhem ÚP respektován.

Návrh

- obec Nový Šaldorf - Sedlešovice bude i nadále zásobována vodou ze skupinového vodovodu Znojmo
- v obci byly navrženy nové řady, které budou sloužit k zásobování ploch určených k nové zástavbě pitnou vodou. . Bude provedeno posouzení tlakových poměrů v navrhovaných částech vodovodní sítě a budou navržena opatření k posilování tlaku vody. Původní řady budou v případě potřeby postupně rekonstruovány ve stávajících trasách.
- Při řešení zásobování vodou v dalších stupních projektové dokumentace je třeba přihlídnout k nutnosti průtoku požární vody (u zástavby do tří podlaží 6,7 l/s). Při návrhu vodovodních řadů budou dodrženy normové hodnoty obsažené v platné české technické normě týkající se požární bezpečnosti staveb – zásobování požární vodou.

I.4.2.6 Koncepce odkanalizování

V obci je vybudována kompletní splašková kanalizační síť. Odpadní vody jsou odváděny na čistírnu odpadních vod (ČOV) Dobšice.

V obci je rovněž stávající dešťová kanalizace, je vyústěna do řeky Dyje a svodnic Sedlešovice a Nový Šaldorf.

Návrh

- kanalizace bude i nadále provozována jako oddílná
- dešťové vody budou odváděny stávající dešťovou kanalizací, v místech bez dešťové kanalizace budou dešťové vody zasakovány v zasakovacích systémech na pozemcích vlastníků.
- nevyhovující stoky původní dešťové kanalizace budou postupně rekonstruovány ve stávajících trasách.

- splaškové vody budou odváděny mimo řešené území na stávající ČOV Dobšice.
- pro plochy určené k nové zástavbě byly navrženy nové stoky oddílné kanalizace

I.4.2.7 Koncepce hospodaření s odpady

Nejsou navrženy změny koncepce.

I.4.3 Koncepce občanského vybavení

Stávající zařízení občanského vybavení jsou v území stabilizovaná a jsou respektována v současných plochách.

Nově je navržena plocha pro sport a rekreaci v blízkosti lokality Modrých sklepů a plocha občanského vybavení v lokalitě Modrých sklepů.

Podmínky pro umístování:

- *Další pozemky občanského vybavení mohou být součástí jiných ploch s rozdílným způsobem využití – vymezených zastavěných, zastavitelných případně přestavbových ploch, dle podmínek v kapitole I.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, především však v plochách smíšených obytných*
- *Případný negativní vliv provozoven na životní prostředí nebude přesahovat hranici vlastního pozemku*

I.4.4 Koncepce veřejných prostranství

Jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství, které jsou respektovány ve svých polohách. Plochy jsou označeny **Q** – plochy veřejných prostranství. V případě stávajících veřejných prostranství jsou v několika případech do těchto ploch zahrnuty rovněž zahrady a předzahrádky, které předstupují před uliční frontu domů a jejichž zastavění by narušilo celistvost prostoru vymezeného fasádami stávajících objektů. V plochách veřejných prostranství se mohou nacházet také jednotlivé vinné sklepy, umístěné mimo soustředěné lokality s tímto využitím. Územním plánem jsou dále navrženy nové plochy veřejných prostranství, především v souvislosti s nově navrženou zástavbou.

Podmínky pro umístování:

- *Další pozemky veřejných prostranství mohou být součástí jiných ploch s rozdílným způsobem využití – vymezených zastavěných, zastavitelných případně přestavbových ploch, dle podmínek v kapitole I.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu*

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

I.5.1 Koncepce uspořádání krajiny

Návrhy v krajině spočívají především v návrhu protierozních úprav, návrhu zvýšení ekologické stability v krajině formou vymezení ÚSES a zvýšení prostupnosti krajiny návrhem nových účelových cest.

Krajina správního území obce Nový Šaldorf - Sedlešovice je uspořádána z následujících neurbanizovaných ploch s rozdílným způsobem využití:

- A** Plochy zemědělské
- F** Plochy vinic
- N** Plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň
- L** Plochy lesní
- K** Plochy přírodní
- H** Plochy vodní a vodohospodářské

Podmínky pro změny v jejich využití:

- *ochrana krajinného rázu – stavby v krajině nesmí narušit obraz sídla a krajiny, zachování soustředěné i rozptýlené zeleně, výsadba nové zeleně podél cest a toků, obnova historických cest*
- *možnost realizace staveb ve vazbě na turistické a cyklistické stezky a trasy odpočívadla, informační přístřešky apod.*
- *přípustné jsou drobné stavby (kapličky, boží muka, křížky, památníky) při zachování krajinného rázu*
- *zachování, případně zvyšování prostupnosti krajiny díky údržbě polních a lesních cest, případně budováním nových*
- *možnost realizace staveb dopravní a technické infrastruktury, vodních ploch a toků, opatření na udržení vody v krajině, protierozní opatření, zalesňování, realizace prvků ÚSES*
- *další podmínky a upřesnění viz kapitola I.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu*

Dále se v krajině (mimo zastavěné území a zastavitelné plochy) nachází:

- D** Plochy dopravní infrastruktury

(jejichž podmínky využití jsou uvedeny v kapitole I.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu)

I.5.2 Územní systém ekologické stability

Návrh územního systému ekologické stability krajiny (ÚSES) v územním plánu zahrnuje vymezení:

- o části nadregionálního biocentra (NRBC28);
- o nadregionálního biokoridoru vodní osy (K 161V)
- o nadregionálního biokoridoru mezofilní hájové osy (K 139MH)
- o čtyř větví místního ÚSES (LBC 1 až 2, LBK 1 až 5);

Míra přesnosti vymezení hranic prvků ÚSES je dána podrobností řešení územního plánu, zohledněním aktuálního stavu území a struktury pozemků.

Přehled vymezených skladebných částí ÚSES

Přehled vymezených biocenter

Označení biocentra	Funkční typ a biogeografický význam	Příslušnost k typu větve	Návaznost mimo řešené území
NRBC28	nadregionální biocentrum	mezofilní hájová osa (smíšené)	vymezení biocentra pokračuje v navazujícím správním území města Znojma
LBC 1	lokální biocentrum	mezofilní	celá plocha biocentra je vymezena v řešeném území
LBC 2	lokální biocentrum	mezofilní	celá plocha biocentra je vymezena v řešeném území
K 139MH/LBC3	lokální biocentrum vložené do trasy regionálního biokoridoru	mezofilní	celá plocha biocentra je vymezena v řešeném území
K 139MH/LBC4	lokální biocentrum vložené do trasy regionálního biokoridoru	mezofilní	celá plocha biocentra je vymezena v řešeném území

Přehled vymezených biokoridorů

Označení biokoridoru	Funkční typ + biogeografický význam	Příslušnost k typu větve	Návaznost mimo řešené území
K 161V	nadregionální biokoridor	vodní	vymezení biokoridoru pokračuje v navazujícím správním území města Znojma
K 139MH/1	úsek regionálního biokoridoru	mezofilní hájová	vymezení biokoridoru pokračuje v navazujícím správním území města Znojma
K 139MH/2	úsek regionálního biokoridoru	mezofilní hájová	celá plocha biokoridoru je vymezena v řešeném území
K 139MH/3	úsek regionálního biokoridoru	mezofilní hájová	vymezení biokoridoru pokračuje v navazujícím správním území města Znojma
LBK 1	lokální biokoridor	mezofilní	vymezení biokoridoru pokračuje v navazujícím správním území města Znojma
LBK 2	lokální biokoridor	mezofilní	celá plocha biokoridoru je vymezena v řešeném území
LBK 3	lokální biokoridor	mezofilní	vymezení biokoridoru pokračuje v navazujícím správním území obce Havraníky
LBK 4	lokální biokoridor	mezofilní	celá plocha biokoridoru je vymezena v řešeném území
LBK 5	lokální biokoridor	mezofilní	celá plocha biokoridoru je vymezena v řešeném území

Plochy biocenter a navržené plochy biokoridorů (tam, kde stávající využití neodpovídá požadované funkci biokoridoru) jsou zařazeny do ploch přírodních:

P Plochy přírodní

Podmínky využití těchto ploch jsou uvedeny v kapitole I.6.2 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Plochy biokoridorů stávající nejsou zařazeny do žádných konkrétních ploch s rozdílným způsobem využití. Jsou označeny překryvnou značkou a nacházejí se na různých plochách s rozdílným způsobem využití. Je nutné dodržování navržených opatření s přihlédnutím na

ekologicky šetrné hospodaření maloplošným či výběrným způsobem. Nefunkční části biokoridorů se doporučuje zrealizovat.

Platí pro ně podmínky níže uvedené:

Podmínky využití:

Přípustné využití:

- *Využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření, případně rekreační plochy přírodního charakteru*

Podmíněně přípustné využití:

- *Liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, za podmínky minimalizace zásahu do biokoridoru a nenarušení jeho funkčnosti*

Nepřípustné využití:

- *Změny využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability*
- *Změny využití, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu a realizaci chybějící části biokoridorů*

Územní plán dále vymezuje **interakční prvky** v krajině. Vymezené interakční prvky zahrnují trvalé vegetační formace, plochy s trvalými travinobylinnými porosty, keřovými formacemi a plochy remízů se společenstvy dřevin. V menší míře jsou do ploch interakčních prvků zahrnuty také navazující plochy orné půdy, ve kterých je do budoucna předpokládáno rozšíření vegetačních formací interakčních prvků. Tyto prvky nejsou zařazeny do žádných konkrétních ploch s rozdílným způsobem využití. Jsou označeny překryvnou značkou a nacházejí se na různých plochách s rozdílným způsobem využití. Pro plochy dotčené vymezenými interakčními prvky platí následující:

Podmínky využití:

- *Ve vymezených plochách interakčních prvků je možné provádět realizace zeleně (výsevy trvalých travních porostů, výsadby autochtonních keřů a dřevin) za účelem posílení či udržení ekologicko stabilizující funkce ploch. Nepřípustné jsou jakékoli změny využití, které vedou ke zhoršení jeho ekologických charakteristik.*

I.5.3 Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je řešena respektováním a zlepšením stavu stávajících účelových komunikací v krajině s případnou úpravou povrchu či podélného profilu. Ke zlepšení prostupnosti krajiny dále přispěje výstavba nových účelových cest. V zemědělské části krajiny je navrženo množství cest ke zpřístupnění jednotlivých pozemků.

I.5.4 Povrchový odtok a eroze

Vlivem morfolozických podmínek dochází při přívalových srážkách k povrchovému odtoku vody ve směru od západu k východu přes zastavěné území obce do řeky Dyje. K zachycení a odvodu přívalových vod byly v zájmovém území vybudovány ve dvou lokalitách záchytné příkopy - svodnice.

Stav je návrhem ÚP respektován.

Návrh

- na svodnicích bude prováděna běžná údržba, zejména čištění koryta od sedimentů
- na západním okraji stávající nebo navržené zástavby navrženy zatravněné pásy

I.5.5 Vodní plochy a toky

Vodní toky

Voda z řešeného území je odváděna vodními toky Dyje, Popický potok a PP Dyje v ř.km 120,9.

Stav je návrhem ÚP respektován.

Návrh

- na vodních tocích bude prováděna běžná údržba

Vodní nádrže

V řešeném katastru se nalézá pouze závlahová vodní nádrž, která je umístěna jižně od zástavby místní části Nový Šaldorf.

Stav je návrhem ÚP respektován.

Návrh

- Na stávající nádrži bude prováděna běžná údržba, manipulace bude prováděna v souladu s platnými manipulačními plány

I.5.6 Odvodnění, závlahy

Na území obce byl v 80. letech minulého století vybudován rozsáhlý závlahový systém Šaldorf – Strachotice. Velkoplošná závlaha je v současné době mimo provoz, obec provozuje systém pouze pro maloplošnou závlahu zahrad v jižní části zastavěného území Nového Šaldorfu.

Návrh

- Současný zdroj vody pro závlahu bude zrušen.
- Pro maloplošnou závlahu bude vyhledán nový zdroj, vrt umístěný v blízkosti závlahové nádrže.

- Na maloplošném závlahovém systému bude prováděna běžná údržba a ostatní úkony stanovené provozním řádem.

I.5.7 Ochrana před povodněmi

V řešeném území byla stanovena Krajským úřadem Jihomoravského kraje záplavová území kolem toku Dyje v ř. km 59.351 - 117.959.

Zájmové území je potenciálně ohroženo průlomovou vlnou vzniklou zvláštní povodní při poruše vodního díla Znojmo. Území zvláštní povodně pod vodním dílem je zakresleno do koordináčních výkresů.

Stav je návrhem respektován.

Návrh

- Záplavové území bude respektováno, nebude zde realizována nová výstavba, rozvojové plochy pro zástavbu jsou mimo plochu stanoveného záplavového území.

I.5.8 Rekrece

Koncepce rekreace v krajině spočívá v zachování a návrhu cest, které umožňují dobrou prostupnost krajiny a také v zajištění turistického mobiliáře a zázemí (odpočívadla). Dále jsou v návaznosti na stávající navrženy nové cyklotrasy na stávajících i navržených účelových cestách. V řešeném území se nacházejí rozsáhlé plochy individuální rekreace – plochy zahrádek. Tyto plochy jsou respektovány a jsou navrženy dvě nové. V jižní části obce, v návaznosti na Modré sklepy a dále v části Sedlešovice, v blízkosti zemědělského areálu. Zvláštním územím rekreace je areál vinných sklepů Modré sklepy. Jejich rekreační využití je podpořeno návrhem plochy pro umístění služeb turistického ruchu i návrhem nových cyklotras.

I.5.9 Dobývání nerostných surovin

V řešeném území se nenacházejí ložiska nerostných surovin.

I.5.10 Znečištění ovzduší

Nejsou navržena opatření.

I.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

I.6.1 Členění ploch s rozdílným způsobem využití

V řešeném území jsou vymezeny tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

- C** Plochy smíšené obytné
- B** Plochy bydlení
- R** Plochy vinných sklepů
- I** Plochy zahrádek
- O** Plochy občanského vybavení
- S** Plochy pro sport
- T** Plochy technické infrastruktury
- V** Plochy výroby a skladování
- D** Plochy dopravní infrastruktury
- Q** Plochy veřejných prostranství
- Z** Plochy sídlení zeleně
- A** Plochy zemědělské
- F** Plochy vinic
- N** Plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň
- L** Plochy lesní
- K** Plochy přírodní
- H** Plochy vodní a vodohospodářské

I.6.2 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

C PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Podmínky využití:

Hlavní využití:

- *činnosti, děje a zařízení související s polyfunkčním využitím ploch v centrální části sídla*

Přípustné využití:

- pozemky staveb pro bydlení (rodinné domy, bytové domy), pozemky staveb občanského vybavení (maloobchod do 800m² prodejní plochy), pozemky veřejných prostranství včetně veřejné a jiné sídelní zeleně, pozemky zahrad, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, nezbytná dopravní a technická infrastruktura zajišťující obsluhu území, turistické trasy, cyklotrasy a cyklostezky

Podmíněně přípustné využití:

- podnikatelské aktivity, služby a řemesla za podmínky, že jejich provoz neovlivní negativně využití okolních pozemků (případné negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví nebudou překračovat limity stanovené v souvisejících právních předpisech)

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Další podmínky využití:

- chráněné prostory budou u stávající plochy dopravní infrastruktury a dalších zdrojů možných negativních vlivů navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti provedení navržených protihlukových opatření.
- před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem příp. vibracemi

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

Výšková regulace zástavby:

- výška objektu max. 3 nadzemní podlaží

Ochrana krajinného rázu a architektonicko - urbanistických hodnot území:

- Vzhled, objem a měřítko stavby je třeba navrhovat dle její funkce a architektonicko - urbanistického kontextu jejího umístění v dané lokalitě
- Zastoupení zeleně na pozemku v plochách stabilizovaných, zastavitelných i plochách přestavby – min. 25%
- Respektovat hodnoty tradičního stavitelství (charakteristické stodoly a vinné sklepy)

B PLOCHY BYDLENÍ

Podmínky využití:

Hlavní využití:

- činnosti, děje a zařízení související bezprostředně s bydlením

Přípustné využití:

- *pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech s možností chovu drobného zvířectva, pozemky staveb pro drobnou zemědělskou produkci (vinné sklepy a lisovny, současné stodoly a další současné hospodářské objekty), pozemky staveb občanského vybavení (včetně chráněného bydlení), pozemky veřejných prostranství včetně veřejné a jiné sídelní zeleně, pozemky zahrad, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, nezbytná dopravní a technická infrastruktura zajišťující obsluhu území, turistické trasy, cyklotrasy a cyklostezky*

Podmíněně přípustné využití:

- *drobné podnikatelské aktivity, služby, řemesla a zemědělství za podmínky, že jejich provoz nezvýší dopravní zátěž v území a zároveň neovlivní negativně využití okolních pozemků (případné negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví nebudou překračovat limity stanovené v souvisejících právních předpisech)*

Nepřípustné využití:

- *činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně*

Další podmínky využití:

- *chráněné prostory budou u stávající plochy dopravní infrastruktury a dalších zdrojů možných negativních vlivů navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti provedení navržených protihlukových opatření.*

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

Výšková regulace zástavby:

- *výška objektu max. 2 nadzemní podlaží*
- *v zastavěných plochách řešit návaznosti na výšku okolní zástavby*

Ochrana krajinného rázu a architektonicko - urbanistických hodnot území:

- *Vzhled, objem a měřítko stavby je třeba navrhovat dle její funkce a architektonicko - urbanistického kontextu jejího umístění v dané lokalitě*
- *Zastoupení zeleně na pozemku v plochách stabilizovaných, zastavitelných i plochách přestavby – min. 40%*
- *Respektovat hodnoty tradičního stavitelství (charakteristické stodoly a vinné sklepy)*

R PLOCHY VINNÝCH SKLEPŮ

Podmínky využití:

Hlavní využití:

- činnosti, děje a zařízení související bezprostředně s výrobou a skladováním vína a rekreací

Přípustné využití:

- pozemky staveb pro výrobu a skladování vína, pro rekreaci, služby a další podnikatelské aktivity spojené s výrobou a prodejem vína, ubytovací a stravovací zařízení, pozemky veřejných prostranství včetně veřejné a jiné sídelní zeleně, pozemky zahrad, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, nezbytná dopravní a technická infrastruktura zajišťující obsluhu území, turistické trasy, cyklotrasy a cyklostezky

Podmíněně přípustné využití:

- provozovny služeb a jiné provozovny související s plochami R za podmínky, že jejich provoz nezvýší dopravní zátěž v území a zároveň neovlivní negativně využití okolních pozemků (případné negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví nebudou překračovat limity stanovené v souvisejících právních předpisech)

Nepřípustné využití:

- nepřípustné využití pro veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení).

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

Výšková regulace zástavby:

- výška objektu max. 2 NP, tj. jedno nadzemní podlaží a využitě podkroví nad úrovní vstupu do lisoven
- v zastavěných plochách řešit návaznosti na výšku okolní zástavby

Ochrana krajinného rázu a architektonicko - urbanistických hodnot území:

- vzhled, objem a měřítko stavby je třeba navrhovat dle její funkce a architektonického kontextu v dané lokalitě - charakter nadzemních částí nových staveb musí odpovídat charakteru tradičních lisoven v regionu
- Zastoupení zeleně na pozemku v plochách stabilizovaných, zastavitelných i plochách přestavby – min. 20%
- doprovodná zeleň bude odpovídat obvyklým místním druhům okrasných a užitkových dřevin

I PLOCHY ZAHRÁDEK

Podmínky využití:

Hlavní využití:

- činnosti, děje a zařízení související bezprostředně s rekreací formou zahrádkaření

Přípustné využití:

- pozemky zahrad, pozemky jednotlivých objektů dle indexu plochy, pozemky staveb a stavby - účelová zařízení (sklad zahradní techniky do 25 m², na území ochranného pásma Národního parku Podyjí do 18 m²), pozemky veřejných prostranství včetně veřejné a jiné sídelní zeleně, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, nezbytná dopravní a technická infrastruktura zajišťující obsluhu území, opatření pro zachování rovnováhy území, opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, oplocení pozemků, drobné vodní plochy a toky, turistické trasy, cyklotrasy a cyklostezky

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky rodinných domů - pouze stávajících, za podmínky, že zastavěná plocha všech objektů na pozemcích nebude navyšována

Nepřípustné využití:

- nepřípustné jsou ostatní způsoby využití, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití
- v ochranném pásmu Národního parku Podyjí je výstavba staveb pro rodinnou rekreaci zakázána

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

Výšková regulace zástavby:

- výška objektu max. 2 NP, tj. jedno nadzemní podlaží a využitě podkroví

Ochrana krajinného rázu a architektonicko - urbanistických hodnot území:

- vzhled, objem a měřítko stavby je třeba navrhovat dle její funkce a architektonického kontextu v dané lokalitě
- specifikace způsobu využití ploch zahrádek dle indexu:
 - index 80 – stavba pro rodinnou rekreaci do 80m² zastavěné plochy o jednom nadzemním podlaží s možností podsklepení a využití podkroví, součet zpevněných ploch na pozemku maximálně 30%
 - index 50 – stavba pro rodinnou rekreaci do 50m² zastavěné plochy o jednom nadzemním podlaží s možností podsklepení a využití podkroví, součet zpevněných ploch na pozemku maximálně 15%
 - index 25 – zahradní chata (menší objekt využívaný k individuální rekreaci) do 25m² zastavěné plochy a max. výšce stavby do 7,5 m od terénu ze všech stran, součet zpevněných ploch na pozemku maximálně 15%
 - Index 0 – část zahrady mimo zastavěné a zastavitelné území

O PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Podmínky využití:

Hlavní využití:

- činnosti, děje a zařízení související bezprostředně s občanskou vybaveností a službami

Přípustné využití:

- pozemky zařízení a staveb občanského vybavení pro vzdělání a výchovu, kulturní zařízení, zařízení pro rekreaci a cestovní ruch, ubytování a stravování, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně různých forem (např. veřejná, vyhrazená, izolační), nezbytná dopravní a technická infrastruktura zajišťující obsluhu území, turistické trasy, cyklotrasy a cyklostezky

Podmíněně přípustné využití:

- provozovny služeb a jiné provozovny související s plochami O za podmínky, že jejich provoz nezvýší dopravní zátěž v území a zároveň neovlivní negativně využití okolních pozemků (případné negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví nebudou překračovat limity stanovené v souvisejících právních předpisech)

Nepřípustné využití:

- nepřípustné využití pro veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení).

Další podmínky využití:

- akusticky chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb) lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb.
- před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem příp. vibracemi

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

Výšková regulace zástavby:

- výška objektu max. 2 NP (vyjma sakrálních objektů)

Ochrana krajinného rázu a architektonicko - urbanistických hodnot území:

- vzhled, objem a měřítko stavby je třeba navrhovat dle její funkce a architektonicko - urbanistického kontextu jejího umístění v dané lokalitě
- Zastoupení zeleně na pozemku v plochách stabilizovaných, zastavitelných i plochách přestavby – min. 20%

- *doprovodná zeleň v plochách nacházejících se v areálu Modrých sklepů bude odpovídat obvyklým místním druhům okrasných a užitkových dřevin*

S PLOCHY PRO SPORT

Podmínky využití:

Hlavní využití:

- *činnosti, děje a zařízení související bezprostředně se sportem a rekreací*

Přípustné využití:

- *pozemky sportovních zařízení a staveb pro tělovýchovu, sport a rekreaci – venkovní sportoviště a jejich zázemí, sportovní objekty, event. pozemky dalších souvisejících zařízení i komerčního charakteru (objekty veřejného stravování, sklady, klubovny), pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně různých forem (např. veřejná, vyhrazená, izolační), nezbytná dopravní a technická infrastruktura zajišťující obsluhu území, turistické trasy, cyklotrasy a cyklostezky*

Nepřípustné využití:

- *nepřípustné využití pro veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení).*

Další podmínky využití:

- *chráněné venkovní prostory lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž ze stávajících zdrojů hluku nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor*
- *před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem případně vibracemi*

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

Výšková regulace zástavby:

- *výška objektu max. 2 NP*

Ochrana krajinného rázu a architektonicko - urbanistických hodnot území:

- *vzhled, objem a měřítko stavby je třeba navrhovat dle její funkce a architektonicko - urbanistického kontextu jejího umístění v dané lokalitě*
- *v plochách směrem do veřejného prostoru areálu Modrých sklepů bude architektura budov vhodně doplňovat historicky významný sklepní areál včetně kaple a nebude vytvářet novou dominantu; budovy s odlišným měřítkem budou pohledově odcloněny vzrostlou zelení*

- *Zastoupení zeleně na pozemku v plochách stabilizovaných, zastavitelných i plochách přestavby – min. 20%*
- *doprovodná zeleň v plochách nacházejících se v blízkosti areálu Modrých sklepů bude odpovídat obvyklým místním druhům okrasných a užitkových dřevin*
- *sportovní areál nacházející se u lokality Modrých sklepů bude od okolní volné krajiny oddělen alejí stromů*

T PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Podmínky využití:

Hlavní využití:

- *činnosti, děje a zařízení související s technickou infrastrukturou v území*

Přípustné využití:

- *pozemky zařízení, staveb a vedení technické infrastruktury (vodojemy, vodovody, vodní zdroje, čistírny odpadních vod, čerpací stanice, regulační stanice plynu, trafostanice apod.), pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně různých forem (např. veřejná, vyhrazená, izolační), nezbytná dopravní a technická infrastruktura zajišťující obsluhu území, turistické trasy, cyklotrasy a cyklostezky*

Podmíněně přípustné využití:

- *pozemky občanské vybavenosti, pozemky sídelní zeleně, pozemky veřejných prostranství v ploše čerpací stanice závlahového systému při řece Dyji po ukončení jejího provozu*

Další podmínky využití:

- *nejpozději v rámci územního řízení pro stavby umístované na plochy musí být prokázáno, že hluková zátěž nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb, případně vč. doložení reálnosti provedení protihlukových opatření*

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

Výšková regulace zástavby:

- *výška objektu max. 2 NP*

Ochrana krajinného rázu a architektonicko - urbanistických hodnot území:

- *vzhled, objem a měřítko stavby je třeba navrhovat dle její funkce a architektonicko - urbanistického kontextu jejího umístění v dané lokalitě*
- *Zastoupení zeleně na pozemku v plochách stabilizovaných, zastavitelných i plochách přestavby – min. 10% (takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu je v odůvodněných případech možné snížit, pokud je přiměřeně kompenzováno na okolních veřejných prostranstvích)*

V PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Podmínky využití:

Hlavní využití:

- činnosti, děje a zařízení související bezprostředně s drobnou výrobou a podnikatelskými aktivitami

Přípustné využití:

- pozemky zařízení a staveb pro výrobu a skladování, jejichž negativní vliv nezasáhne plochy pro bydlení ani plochy pro občanskou vybavenost, především menší výroba a podnikatelské aktivity včetně služeb, zařízení pro vědu a výzkum, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně různých forem (např. veřejná, vyhrazená, izolační), nezbytná dopravní a technická infrastruktura zajišťující obsluhu území, turistické trasy, cyklotrasy a cyklostezky

Podmíněně přípustné využití:

- speciální výuková zařízení, služební byty, občanská vybavenost a stravovací provozovny za podmínky, že souvisejí s umístěnou výrobou (služební byty správců a majitelů, prodejny výrobků apod.)

Nepřípustné využití:

- nepřípustné využití pro veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení).

Další podmínky využití:

- nejpozději v rámci územního řízení pro stavby umístované na plochy musí být prokázáno, že hluková zátěž nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb, případně vč. doložení reálnosti provedení protihlukových opatření
- při úpravách a rekonstrukcích stávajících areálů je třeba na jejich okraji realizovat izolační zeleň (hygienické hledisko, hledisko krajinného rázu)

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

Výšková regulace zástavby:

- výška objektu max. 2 NP

Ochrana krajinného rázu a architektonicko - urbanistických hodnot území:

- vzhled, objem a měřítko stavby je třeba navrhovat dle její funkce a architektonicko - urbanistického kontextu jejího umístění v dané lokalitě
- Zastoupení zeleně na pozemku v plochách stabilizovaných, zastavitelných i plochách přestavby – min. 15%

D PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Podmínky využití:

Hlavní využití:

- činnosti, děje a zařízení související s dopravní infrastrukturou mimo zastavěné území obce

Přípustné využití:

- pozemky zařízení a staveb pro dopravu, pozemky související technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně různých forem (např. veřejná, vyhrazená, izolační), turistické trasy, cyklotrasy a cyklostezky

Podmíněně přípustné využití:

- v plochách, ve kterých je vedena stávající silnice II. nebo III. třídy, je jejich využití podmíněno tak, že nebude znemožněno vedení silnice v plynulé trase a to v šířce odpovídající funkční skupině a zatížení silnice

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Další podmínky využití:

- nejpozději v rámci územního řízení dopravní stavby musí být prokázáno, že hluková zátěž z dopravní stavby nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti provedení případných navrhovaných protihlukových opatření.

Q PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Podmínky využití:

Hlavní využití:

- činnosti, děje a zařízení související s veřejným prostranstvím

Přípustné využití:

- pozemky veřejných prostranství - veřejně přístupných ploch, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství (pozemky komunikací, chodníků, parkoviště, inženýrské sítě a zařízení, dětská hřiště, drobná architektura, vinné sklepy nacházející se jednotlivě na veřejném prostranství), pozemky veřejné zeleně, stávající pozemky zahrad a předzahradek zasahujících do uličního nebo návesního prostoru, turistické trasy, cyklotrasy a cyklostezky

Podmíněně přípustné využití:

- v plochách, ve kterých je vedena stávající silnice II. nebo III. třídy, je jejich využití podmíněno tak, že nebude znemožněno vedení silnice v plynulé trase a to v šířce odpovídající funkční skupině a zatížení silnice
- oplocení zahrad a předzahrádek v případě, že nenaruší koncepci veřejného prostoru
- zařízení a aktivity, např. altány, veřejné WC, stravování s venkovním posezením, společenské akce, tržiště apod., za podmínky, že nenaruší obraz a koncepci veřejného prostoru, nebudou rušit obytnou zástavbu a nebudou omezovat dopravní provoz a přístup k okolním objektům

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Další podmínky využití:

- před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem případně vibracemi

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- doprovodná zeleň v plochách nacházejících se v areálu Modrých sklepů bude odpovídat obvyklým místním druhům okrasných a užitkových dřevin

Z PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ

Podmínky využití:

Hlavní využití:

- není stanoveno

Přípustné využití:

- pozemky veřejných prostranství a veřejně přístupných ploch se zelení, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, dětská hřiště, drobná architektura, pozemky veřejné zeleně, turistické trasy, cyklotrasy a cyklostezky

Podmíněně přípustné využití:

- stávající pozemky zahrad a pozemky staveb pro individuální rekreaci do 50 m², účelová zařízení (sklad zahradní techniky do 25 m²), stávající oplocení pozemků
- pozemky rodinných domů - pouze stávajících, za podmínky, že zastavěná plocha všech objektů na pozemcích nebude navyšována
- drobná zařízení a aktivity pro rekreaci, např. altány, veřejné WC

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- zeleň v plochách bude odpovídat obvyklým místním druhům okrasných a užitkových dřevin

A PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Podmínky využití:

Hlavní využití:

- činnosti, děje a zařízení související se zemědělskou výrobou

Přípustné využití:

- pozemky zemědělského půdního fondu – plochy orné půdy, plochy trvalých travních porostů, pozemky polních cest, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, opatření pro zachování rovnováhy území, opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přivalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, vodní plochy a toky
- turistické trasy, cyklotrasy a cyklostezky

Podmíněně přípustné využití:

- zatravnění a zalesnění za podmínky, že slouží ke zvýšení ekologické stability krajiny (výběr typově a druhově vhodných druhů dřevin) při zachování krajinného rázu
- oplocování volné krajiny, pouze v případě obor pro zvěř (včetně výběhů, ohradníků a ohrad pro koně a dobytek) nebo pokud je to jinak účelné, při zachování stávající prostupnosti územím
- odpočívadla pro turistiku či turistické rozhledny za podmínky, že tato zařízení budou umístována jen podél turistických cest a nenaruší zemědělské využití půdy ani krajinný ráz a v dalších stupních projektové dokumentace bude prokázáno, že výstavbou rozhledny nebudou porušeny předpisy hájící zájmy vojenského letectva a předpisy pro bezpečnost letového provozu.
- stavby lehkých přístřešků pro zemědělství a myslivost za podmínky, že nezpůsobí snížení ekologické stability krajiny ani nenaruší krajinný ráz

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování staveb, změny kultur pozemků vedoucí ke zhoršení ekologické stability a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území

F PLOCHY VINIC

Podmínky využití:

Hlavní využití:

- činnosti, děje a zařízení související s výrobou vína

Přípustné využití:

- *pozemky zemědělského půdního fondu – plochy vinic, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, opatření pro zachování rovnováhy území, opatření přispívající k vyšší retenci vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, oplocení pozemků, vodní plochy a toky*
- *turistické trasy, cyklotrasy a cyklostezky*

Podmíněně přípustné využití:

- *činnosti, zařízení a stavby související se zemědělskou produkcí (např. přístřešky, kůlny) za podmínky, že nedojde k potlačení hlavního využití, snížení kvality prostředí v dotčeném území a narušení krajinného rázu*

Nepřípustné využití:

- *činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně*

N PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – KRAJINNÁ ZELEŇ

Podmínky využití:

Hlavní využití:

- *Není stanoveno*

Přípustné využití:

- *pozemky mimolesní stromové, křovinné i bylinné zeleně (remízky a náletová zeleň, mezní porosty, aleje, stromořadí, větrolamy, břehová a doprovodná zeleň podél toků, solitérní a rozptýlená zeleň, lada apod.), pozemky související dopravní a technické infrastruktury, opatření pro zachování rovnováhy území, opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, vodní plochy a toky*
- *turistické trasy, cyklotrasy a cyklostezky*

Podmíněně přípustné využití:

- *zalesnění za podmínky, že slouží ke zvýšení ekologické stability krajiny (výběr typové a druhově vhodných druhů dřevin) při zachování krajinného rázu*
- *oplocování volné krajiny je přípustné pouze v případě chovu zvířete (včetně výběhů, ohradníků a ohrad pro koně, dobytek, lesní zvěř a podobně)*
- *odpočívadla pro turistiku či turistické rozhledny za podmínky, že tato zařízení budou umístována jen podél turistických cest a nenaruší krajinný ráz v dalších stupních projektové dokumentace bude prokázáno, že výstavbou rozhledny nebudou porušeny předpisy hájící zájmy vojenského letectva a předpisy pro bezpečnost letového provozu.*
- *stavby lehkých přístřešků pro zemědělství a myslivost za podmínky, že nezpůsobí snížení ekologické stability krajiny ani nenaruší krajinný ráz*

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování staveb, změny kultur pozemků vedoucí ke zhoršení ekologické stability a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území)

L PLOCHY LESNÍ

Podmínky využití:

Hlavní využití:

- činnosti, děje a zařízení související s plněním produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa

Přípustné využití:

- pozemky určené k plnění funkce lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury včetně cyklostezek a hiposteze, vodní toky a vodohospodářská zařízení (vodní zdroje, retenční vodní nádrže), činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území, realizace ÚSES
- turistické trasy, cyklotrasy a cyklostezky

Podmíněně přípustné využití:

- oplocování volné krajiny, pouze v případě obor pro zvěř (včetně výběhů, ohradníků a ohrad pro koně a dobytek) nebo pokud je to jinak účelné, při zachování stávající prostupnosti územím
- odpočívadla pro turistiku či turistické rozhledny za podmínky, že tato zařízení budou umístována jen podél turistických cest a nenaruší krajinný ráz a v dalších stupních projektové dokumentace bude prokázáno, že výstavbou rozhledny nebudou porušeny předpisy hájící zájmy vojenského letectva a předpisy pro bezpečnost letového provozu

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených

K PLOCHY PŘÍRODNÍ

Podmínky využití:

Hlavní využití:

- činnosti, děje a zařízení související se zachováním a obnovou přírodních a krajinných hodnot území

Přípustné využití:

- *pozemky sloužící k zajištění podmínek pro převažující ekologickou funkci území – plochy biocenter a zvláště chráněných území přírody*
- *přírozené, přírodě blízké i pozměněné dřevinné porosty, skupiny dřevin a solitérní dřeviny s podrostem bylin, keřů i travních porostů; travní porosty bez dřevin, květnaté louky, bylino-travnatá lada, skály, stepi, mokřady*
- *turistické trasy, cyklotrasy a cyklostezky*

Podmíněně přípustné využití:

- *hospodářské využití lokality za podmínky, že nenaruší přírodní podmínky lokality a způsob její ochrany*
- *související dopravní a technická infrastruktura za podmínky, že nenaruší přírodní podmínky lokality a způsob její ochrany*
- *drobné stavby (sakrační architektura, zařízení pro turistický ruch) za podmínky zachování krajinného rázu a zachování ekologické stability území*

Nepřípustné využití:

- *činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování staveb, změny kultur pozemků a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území)*

H PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Podmínky využití:

Hlavní využití:

- *činnosti, děje a zařízení související s vodohospodářskými účely*

Přípustné využití:

- *pozemky vodních ploch a toků, vodohospodářské objekt a zařízení, hráze, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, doprovodná zeleň, stavby a zařízení pro chov ryb a zařízení pro rybolov*
- *turistické trasy, cyklotrasy a cyklostezky*

Podmíněně přípustné využití:

- *rekreační využití za podmínky, že nezpůsobí snížení ekologické stability krajiny v daném území*
- *oplocování volné krajiny, pouze v případě obor pro zvěř (včetně výběhů, ohradníků a ohrad pro koně a dobytek) nebo pokud je to jinak účelné, při zachování stávající prostupnosti územím*
- *odpočívadla pro turistiku či turistické rozhledny za podmínky, že tato zařízení budou umístována jen podél turistických cest a nenaruší krajinný ráz a v dalších stupních projektové dokumentace bude prokázáno, že výstavbou rozhledny nebudou porušeny*

předpisy hájící zájmy vojenského letectva a předpisy pro bezpečnost letového provozu

- *stavby lehkých přístřešků pro zemědělství a myslivost za podmínky, že nezpůsobí snížení ekologické stability krajiny ani nenaruší krajinný ráz*

Nepřípustné využití:

- *činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování staveb a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území)*

I.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

I.7.1 Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Označení	Popis
#/1	Vybudování dopravní infrastruktury

I.7.2 Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Nejsou vymezena.

I.7.3 Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Nejsou vymezeny.

I.7.4 Plochy určené k asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Nejsou vymezeny.

I.8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů

Nejsou vymezeny.

I.9 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

Nejsou vymezeny.

I.10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení

K prověření územní studií jsou navrženy tyto zastavitelné plochy: US-I: Z-I (plocha bydlení a plocha sídelní zeleně v lokalitě Atlanta), US-II: Z-IIa a Z-IIb (plocha smíšená obytná v lokalitě U řeky), US-III: Z-IV a Z-V (plochy bydlení v lokalitě Zlatá hora), US-IV: Z-VII (plocha bydlení v lokalitě Sedlešovice) US-V: Z-IX (plocha bydlení v lokalitě Kraví hora) a US-VI: Z-VI (plocha bydlení v lokalitě Pod družstvem). Součástí území řešeného územní studií US-IV je rovněž část přilehlého veřejného prostranství (současné garáže). Lhůta zpracování územních studií je 4 roky od vydání ÚP Nový Šaldorf - Sedlešovice.

Předmětem řešení územních studií bude návrh organizace veřejného prostoru a členění pozemků k výstavbě, vymezení veřejných prostranství, funkční a prostorové regulativy pro výstavbu v souladu se zachováním krajinného rázu a ochranou hodnot a dopravní řešení s důrazem na vytvoření dopravního skeletu s maximální eliminací slepých komunikací.

I.11 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Pro návrhové plochy bydlení je navržena etapizace výstavby do 2 etap. Etapizace je uvedena ve výkrese I.1 Základní členění.

Do druhé etapy výstavby jsou zahrnuty tyto plochy:

Část zastavitelné plochy Z-IV, která může být zastavěna po realizaci alespoň 70% zástavby na zbylé části plochy určené pro první etapu. Přesnější vymezení území jednotlivých etap může být předmětem řešení územní studie.

Část zastavitelné plochy Z-IX, která může být zastavěna po realizaci alespoň 70% zástavby na zbylé části plochy určené pro první etapu. Přesnější vymezení území jednotlivých etap může být předmětem řešení územní studie.

Část zastavitelné plochy Z-III, která může být zastavěna po realizaci objektů a ploch sportovního areálu na alespoň 70% zbylé části plochy určené pro první etapu výstavby sportoviště (plochy S).

Zastavitelná plocha Z-VIII, která může být zastavěna po realizaci alespoň 70% zahrad v ploše Z-III (v rámci plochy zahrádek v blízkosti lokality Modré sklepy).

I.12 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Jsou vymezeny čtyři plochy územních rezerv. Jedná se o lokality na západním okraji obce, které jsou určeny pro budoucí výstavbu RD. Označeny jsou R-I až R-IV.

Podmínky využití:

- *Jakékoliv využití, které by v budoucnu znemožnilo zastavění území, je nepřípustné.*

I.13 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Nejsou vymezeny.

I.14 Stanovení kompenzačních opatření

Kompenzační opatření nebyla stanovena.

I.15 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Počet listů textové části územního plánu včetně obsahu celé dokumentace: 44 stran

Počet výkresů územního plánu: 4 výkresy

II. Odůvodnění územního plánu

II.1 Postup při pořízení územního plánu

Doplňí pořizovatel.

II.2 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

II.2.1 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Politika územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen PÚR ČR 2008) byla schválena vládou České republiky usnesením č. 929/2009 ze dne 20.07.2009. Dne 15.04.2015 byla usnesením vlády České republiky č. 276 schválena její Aktualizace č. 1. Podle aktualizované Politiky neleží řešené území v žádné rozvojové oblasti, rozvojové ose, specifické oblasti vymezené v PÚR, nezasahují do něho trasy koridorů vysokorychlostních tratí, koridorů dálnic a rychlostních silnic, koridorů vodní dopravy, koridorů elektroenergetiky, koridorů VVTL plynovodů, koridorů pro dálkovody. Kromě splněných obecných republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území nevyplývají pro obec z aktualizace PÚR ČR 2008 žádné specifické požadavky.

Naplnění priorit, týkajících se řešeného území:

(14) Územní plán vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a návrhem podmínek využití území chrání přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

(16) V návrhu územního plánu je upřednostněno komplexní řešení – nová zástavba je navrhována pouze v lokalitách navazujících na současné zastavěné území, v souladu s požadavky obce.

(17) Územní plán umožňuje v nevyužitých částech či objektech ploch výroby rozvoj podnikatelských aktivit. Některé podnikatelské aktivity, zejména služby lze umísťovat i do dalších ploch s rozdílným způsobem využití.

(18) Pro zájemce o bydlení v obci je v územním plánu navrženo dostatek nových ploch k výstavbě rodinných domů.

(20) Územní plán respektuje chráněné přírodní lokality a navrhuje místní územní systém ekologické stability. Rozvojové záměry tyto hodnoty neovlivňují.

(22) Územní plán respektuje stávající značené cyklotrasy a navrhuje nové.

(23) Územní plán zachovává prostupnost krajiny a návrhem nových účelových cest ji zvyšuje.

(25) Vsakování dešťových vod se vzhledem k typu zástavby předpokládá částečně na jednotlivých pozemcích, částečně je řešen odvod dešťových vod stávající dešťovou kanalizací.

(27,28) Územní plán řeší stav i návrh veřejné infrastruktury v území.

(29) Územní plán vytváří podmínky pro budování a užívání pěších a cyklistických cest v obci i krajině.

(30) Územní plán řeší komplexním způsobem rozvoj technické infrastruktury v obci.

II.2.2 Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje

Pro Jihomoravský kraj byly zpracovány Zásady územního rozvoje, které vydalo Zastupitelstvo Jihomoravského kraje 5. října 2016, usnesením č. 2891/16/Z29, s účinností 03. 11. 2016.

ZÚR JMK stanovují základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území, určují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území a zpřesňují nebo vymezují rozvojové oblasti a osy a specifické oblasti republikového a nadmístního významu. Dále ZÚR JMK zpřesňují plochy a koridory vymezené v Politice územního rozvoje a navrhuje plochy a koridory nadmístního významu včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv a stanoví požadavky na jejich využití. ZÚR JMK rovněž definují plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby.

Kapitola – A

Stanovení priorit územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje

ÚP Nový Šaldorf - Sedlešovice není v rozporu s prioritami stanovenými ZÚR JMK.

(1) Nástroji územního plánování vytvářet územní podmínky pro naplnění vize Jihomoravského kraje jako ekonomicky prosperujícího regionu otevřeného vůči mezinárodním výzvám a impulzům, poskytujícího svým obyvatelům prostor pro kvalitní život.

ÚP Šaldorf - Sedlešovice vymezuje nové lokality pro kvalitní bydlení v atraktivním prostředí v rodinných domech s možností podnikání.

(2) Nástroji územního plánování podporovat snížení územních disparit rozvoje částí kraje eliminací příkrých rozdílů v ekonomické výkonnosti a životní úrovni mezi jádrem kraje a jeho periferními, respektive venkovskými částmi s cílem růstu efektivity a udržitelnosti ekonomického rozvoje kraje, stabilizace jeho populace a sídelní struktury.

ÚP ÚP Šaldorf - Sedlešovice podmínkami využití ploch umožňuje vznik živnostenských provozoven (drobná výroba, služby, řemesla a zemědělství) v objektech RD nebo na pozemcích u rodinných domů.

(6) V urbanistických koncepcích zohledňovat rozdílné charakteristiky jednotlivých částí Jihomoravského kraje i specifické podmínky pro využívání území, především v území s převahou přírodních hodnot nebo v území s vysokou koncentrací socioekonomických aktivit. V zájmu vyváženosti udržitelného rozvoje území korigovat případnou převahu jedné ze sledovaných složek udržitelného rozvoje, která by bránila uplatnění zbývajících složek.

ÚP Šaldorf - Sedlešovice návrhem ploch s rozdílným způsobem využití i podmínkami využití těchto ploch umožňuje harmonický rozvoj obce ve všech oblastech.

(8) Vytvářet územní podmínky pro zkvalitnění a rozvoj provázané dopravní infrastruktury zajišťující dostupnost všech částí kraje a dosažení optimální obslužnosti území integrovaným dopravním systémem a individuální dopravou.

Dbát zvláště na:

a) vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění krajské silniční sítě včetně potřebných infrastrukturních úprav zvláště v socioekonomicky oslabených územích kraje v návaznosti na plánovanou výstavbu a přestavbu dálnic a silnic I. třídy;

b) vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění železniční infrastruktury, zejména optimalizaci regionálních tratí v návaznosti na modernizaci celostátních tratí pro každodenní i rekreační využití jako rovnocenné alternativy k silniční dopravě;

c) vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění infrastruktury pro cyklistickou dopravu jako alternativní formy každodenní dopravy na kratší vzdálenosti, pro podporu rozvoje infrastruktury pro rekreační cyklistickou dopravu ke zpřístupnění a propojení oblastí a center cestovního ruchu a rekreace;

d) vytváření územních podmínek pro rozvoj integrovaného dopravního systému, zejména při zajišťování dostupnosti pracovních a obslužných center v systému osídlení kraje a posilování vzájemných vazeb jednotlivých dopravních modů v uzlech systému.

ÚP Šaldorf - Sedlešovice respektuje koncepci silniční sítě i sítě cyklistické dopravy a navrhuje její rozšíření.

(9) Vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti technickou infrastrukturou všech částí kraje. U zastavitelných ploch dbát zvláště na dostatečnou kapacitu veřejné technické infrastruktury i v souvislosti s širšími vazbami v území.

ÚP Šaldorf - Sedlešovice navrhuje nové plochy pro bydlení včetně obsluhující technické a dopravní infrastruktury, kapacita dopravní a technické infrastruktury obecně i z hlediska širších vazeb je řešena v rámci celkové koncepce územního plánu.

(10) Nástroji územního plánování podporovat přístupnost a prostupnost krajiny, zejména důsledně předcházet zneprůchodnění území a fragmentaci krajiny.

ÚP Šaldorf - Sedlešovice respektuje koncepci silniční sítě i stávající místní a účelové komunikace a navrhuje obnovu a výstavbu nových účelových cest v krajině. Navrženy jsou rovněž nové cyklotrasy.

(11) Vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti občanským vybavením všech částí kraje. U zastavitelných ploch pro bydlení dbát zvláště na dostatečnou kapacitu občanského vybavení i v souvislosti s širšími vazbami v území.

V obci je v současnosti dostatečná stávající občanská vybavenost, odpovídající velikosti a požadavkům obce. Výjimkou je nedostatek míst pro sport a rekreaci. Územní plán navrhuje rozvojovou plochu pro toto využití. V případě potřeby je možné další občanskou vybavenost a služby umístit v rámci ploch smíšených obytných.

(12) Vytvářet územní podmínky pro zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí.

V podmínkách ploch s rozdílným způsobem využití v rámci ÚP Šaldorf - Sedlešovice jsou uvedeny podmínky splnění hygienických limitů.

(13) Nástroji územního plánování podporovat minimalizaci vlivů nových záměrů, aby nedocházelo k významnému zhoršování stavu v území, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví.

Správní území obce Šaldorf - Sedlešovice nepatří do těchto území. V podmínkách ploch s rozdílným způsobem využití v rámci ÚP Šaldorf - Sedlešovice jsou uvedeny podmínky splnění hygienických limitů.

(14) Podporovat péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho identifikaci a posilují vztah obyvatelstva k území kraje.

ÚP Šaldorf - Sedlešovice respektuje stávající hodnoty v území a pro ochranu krajinného rázu stanovuje podmínky využití v rámci využití ploch s rozdílným způsobem využití.

(15) Vytvářet územní podmínky pro podporu plánování venkovských území a oblastí zejména s ohledem na možnosti rozvoje primárního sektoru, ochranu kvalitní zemědělské půdy a ekologickou funkci krajiny.

ÚP Šaldorf - Sedlešovice je navržen v souladu s principy ochrany zemědělské půdy a respektuje ekologickou funkci krajiny – vymezením jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití i jejich podmínkami.

(17) Podporovat ve specifických oblastech kraje řešení problémů, na základě kterých jsou vymezeny. Prosazovat v jejich území takové formy rozvoje, které zlepší podmínky pro hospodářské a sociální využívání území a neohrozí zachování jeho hodnot. Dbát zvláště na:

a) vytváření územních podmínek pro zajištění územních nároků pro rozvoj podnikání, služeb a veřejné infrastruktury v sídlech,

b) vytváření územních podmínek pro zachování přírodních a krajinných hodnot v území a zajištění kvalitního životního a obytného prostředí.

ÚP Šaldorf - Sedlešovice návrhem ploch s rozdílným způsobem využití i podmínkami využití těchto ploch umožňuje harmonický rozvoj obce ve všech oblastech včetně rozvoje podnikání, rozvoje rekreace i ochrany hodnot v území.

(18) Vytvářet územní podmínky pro preventivní ochranu území před přírodními katastrofami (záplavy, eroze, sesuvy, sucho apod.) a potenciálními riziky s cílem minimalizovat rozsah případných škod z působení přírodních sil v území.

ÚP Šaldorf - Sedlešovice respektuje potřeby v této oblasti. V řešeném území, v místě vyššího erozního ohrožení jsou navrženy plochy pro realizaci protierozních opatření.

(19) Vytvářet územní podmínky pro využívání ekologicky šetrnějších primárních energetických zdrojů nebo obnovitelných zdrojů energie.

Nebyl vznesen konkrétní požadavek na umístění zařízení využívající primární energetické zdroje nebo obnovitelné zdroje energie. Není tedy předmětem řešení ÚP Šaldorf - Sedlešovice.

(20) Vytvářet územní podmínky pro ochranu vodohospodářsky významných území v systému CHOPAV, ochranu LAPV, ochranu povrchových a podzemních vod a vodních ekosystémů zvyšujících retenční schopnost území s cílem zabezpečit dostatek zdrojů kvalitní pitné a užitkové vody pro stávající i budoucí rozvojové potřeby kraje.

ÚP Šaldorf - Sedlešovice neovlivňuje negativně tuto oblast.

Kapitola – B

Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v politice územního rozvoje

V souvislosti se zpřesněním rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v politice územního rozvoje nebylo v rámci ZÚR JMK území obce Nový Šaldorf - Sedlešovice zahrnuto do žádné rozvojové oblasti ani osy. ZÚR JMK však stanovují na území JMK rozvojovou oblast nadmístního významu **N-OB1 rozvojová oblast Znojmo**.

Požadavky na uspořádání a využití území:

- a) Podporovat vzájemnou koordinaci rozvoje města Znojma a okolních sídel, zejména s ohledem na procesy rezidenční i nerezidenční suburbanizace.
- b) V jádru rozvojové oblasti (Znojmo) vytvářet územní podmínky pro rozvoj regionální funkční komplexity (zejména obslužných a pracovních funkcí); zohledňovat specifickou pozici Znojma z hlediska funkčního významu (regionální centrum) a geografické polohy (centrum osídlení pro územně rozsáhlou spádovou oblast v relativně periferní příhraniční poloze).
- c) Podporovat směřování rozvoje bydlení především do centra osídlení (Znojmo).
- d) Podporovat rozvoj ekonomických aktivit především v polohách brownfields a plochách s vazbou na silnice nadřazené sítě a železnice.
- e) Podporovat realizaci dopravní infrastruktury:
 - silnice I/38 Blížkovice (hranice kraje) – Znojmo – Hatě (hranice ČR / Rakousko)
 - silnice I/53 Znojmo – Pohořelice, homogenizace včetně MÚK
 - trať č. 241 Znojmo – hranice kraje, optimalizace a elektrizace
 - trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace

Úkoly pro územní plánování:

- a) Vytvářet územní podmínky pro celkové zpřístupnění jádra rozvojové oblasti
- b) Vytvářet a udržovat územní připravenost na případné zvýšené požadavky na změny v území
- c) Upřesnit koridory pro dopravní záměry s vazbou na rozvojovou oblast N-OB1:
 - silnice I/38 Blížkovice (hranice kraje) – Znojmo
 - silnice I/38 Znojmo, obchvat
 - silnice I/38 Znojmo (I/53) – Hatě (hranice ČR / Rakousko)
 - silnice I/53 Znojmo – Pohořelice, homogenizace včetně MÚK
 - trať č. 241 Znojmo – hranice kraje, optimalizace a elektrizace
 - trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace

ÚP Nový Šaldorf – Sedlešovice:

Územní plán respektuje požadavky vyplývající z této skutečnosti a svým návrhem neomezuje realizaci jednotlivých opatření.

Kapitola – C

Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu

V souvislosti se zpřesněním specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje není v rámci ZÚR JMK území obce Nový Šaldorf – Sedlešovice zahrnuto do žádné rozvojové oblasti ani osy.

Kapitola – D

Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno

1. Na katastrálních územích obce Nový Šaldorf – Sedlešovice byly v rámci ZÚR JMK vymezeny plochy a koridory pro upřesnění částí **nadregionálního systému ekologické stability**:

- nadregionální biocentrum NRBC 290 „Údolí Dyje“
- nadregionální biokoridor K 139HM
- nadregionální biokoridor K 161V

Požadavky na uspořádání a využití území:

a) Plochy a koridory pro nadregionální a regionální ÚSES chránit před změnou ve využití území, která by znemožnila založení vymezené skladebné části ÚSES v budoucnosti. Zejména chránit území koridorů před zástavbou či změnami ve využití území, které by v budoucnosti znemožnily souvislé propojení biokoridoru, ačkoliv v současnosti územní předpoklady pro souvislé propojení existují.

b) Skladebné části ÚSES je nutno prioritně vymezovat mimo plochy stanovených DP, CHLÚ, výhradních a významných ložisek nevyhrazeného nerostu do doby jejich využití. Tam, kde to nebude výjimečně možné řešit např. dočasným stanovením skladebné části ÚSES a jejím finálním vytvořením až po skončení těžby, stanovením podmínek rekultivace. Vymezení biocenter a biokoridorů v rámci DP, CHLÚ nebo ložisek nerostných surovin se schváleným územním rozhodnutím se vzájemně nevyklučuje, protože skladebné části ÚSES nejsou překážkou využívání ložisek nerostů takovým způsobem, který zajistí vzájemnou koexistenci těžby ložisek nerostů a funkce ÚSES při probíhající těžbě, nebo zajistí budoucí obnovu dočasně omezené funkce ÚSES. Střety mezi ložisky nerostných zdrojů a stávajícím ÚSES řešit v rámci zohlednění vzájemných potřeb využití území, a to jak pro ÚSES, tak i pro těžbu, při kvalifikovaném zpracování postupu rekultivace území po ukončení těžby v rámci povolení hornické činnosti nebo plánu dobývání. Plochy po těžbě nerostných surovin v území určeném pro ÚSES rekultivovat prioritně v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny. Vymezení skladebných částí ÚSES v území ložisek není překážkou k případnému využití

ložiska za podmínky, že pokud budou funkce ÚSES využitím ložiska nerostů dočasně omezeny, budou po ukončení těžby obnoveny v potřebném rozsahu. Při řešení střetů (překryvů) ochrany nerostných surovin se skladebnými částmi ÚSES, tj. s obecnou ochranou přírody a krajiny, zohlednit podmínku akceptace charakteru částí ÚSES a podpory jeho funkce v cílovém stavu, a to jak při samotné těžbě, tak i při ukončování těžby a rekultivaci těžbou dotčeného území ve prospěch ÚSES.

Úkoly pro územní plánování:

a) Vytvářet územní podmínky pro koordinaci vymezení prvků ÚSES všech hierarchických úrovní (nadregionální, regionální, lokální – místní) tak, aby byla zajištěna potřebná návaznost a spojitost ÚSES a bylo podporováno zvyšování ekologické stability a druhové rozmanitosti v území.

b) V územních plánech upřesnit vymezení nadregionálního a regionálního ÚSES a doplnit ho o místní úroveň ÚSES zahrnující vložení lokálních biocenter do biokoridorů vyšší hierarchické úrovně k posílení jejich migrační funkce; hranice vložených lokálních biocenter přitom nejsou vázány hranicemi koridorů dle ZÚR.

c) Při upřesňování skladebných částí ÚSES preferovat řešení, které bude minimalizovat střety s liniovými stavbami dopravní a technické infrastruktury.

d) Při upřesňování skladebných částí ÚSES preferovat při křížení s liniovými stavbami dopravní a technické infrastruktury území s existující přirozenou prostupností (např. souběh s vodotečí, přemostění terénní nerovnosti, apod.). V případech, kdy nebude možné vymezit skladebnou část ÚSES v přímé kontinuitě bez přerušení, není toto přerušení stávající stavbou liniového charakteru dopravní nebo technické infrastruktury důvodem pro nefunkčnost skladebné části. Křížení biocentra s návrhovou stavbou liniového charakteru je podmíněně přípustné pouze v těch případech, kdy bude zachována vzájemná přirozená návaznost jeho částí a nebude narušena jeho funkčnost nebo minimální výměra.

e) S výjimkou koridorů vázaných na vodní toky a údolní nivy upřesňovat biokoridory nadregionálního a regionálního ÚSES při dodržení metodických postupů přednostně mimo zastavěné a zastavitelné plochy.

ÚP Nový Šaldorf - Sedlešovice

Územní plán respektuje vymezení regionálních a nadregionálních prvků ÚSES: nadregionální biocentrum NRBC 290 „Údolí Dyje, nadregionální biokoridor K 161V a regionální biokoridor K 139MH a upřesňuje jejich umístění, především pak biokoridoru K 139MH. Nadregionální biokoridor K 161V je vázán na vodní tok a je tak jednoznačně vymezen.

Kapitola – E

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

E.1 Územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje

Požadavky na uspořádání a využití území:

a) Podporovat zachování přírodních hodnot a přírodních zdrojů na území kraje, prosazovat šetrné formy jejich využívání a v možných případech jejich obnovu a doplnění.

b) Podporovat posilování retenční schopnosti území, dbát na nenarušení povrchových a podzemních zdrojů vody a pramenišť minerálních a léčivých vod a podporovat jejich hospodárné využívání.

c) Podporovat zachování přírodě blízkých biotopů v území ochranu ohrožených rostlin a živočichů.

Úkoly pro územní plánování:

a) Vytvářet územní podmínky pro šetrné formy využívání území a zvyšování biodiverzity území.

b) Vytvářet územní podmínky pro opatření vedoucí ke zvýšení retenční schopnosti území a ke kultivaci vodních toků, vodních ploch, zdrojů podzemní vody.

c) Vytvářet územní podmínky pro zajištění rekultivace území po těžbě surovin a řešení způsobu dalšího využívání území.

ÚP Lubě

V rámci územního plánu jsou respektovány přírodně hodnotné lokality, především Národní park Podyjí. Pro zachování ekologické stability krajiny je navržen systém lokálního ÚSES a vymezeny prvky ÚSES regionálního a nadregionálního.

E.2 Územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území kraje

Požadavky na uspořádání a využití území:

a) Podporovat obnovu a udržování kulturních hodnot kraje.

b) Respektovat specifickou atmosféru, tzv. „genius loci“ dané oblasti (místa či sídla).

Úkoly pro územní plánování:

a) Vytvářet územní podmínky pro zachování výjimečných hodnot památkového fondu kraje, regionů lidové architektury, území s archeologickými nálezy, významných poutních míst a území významných urbanistických hodnot.

b) Vytvářet územní podmínky k využití kulturních hodnot pro udržitelné formy cestovního ruchu.

ÚP Nový Šaldorf - Sedlešovice

V návrhu ÚP byly respektovány kulturní hodnoty obce – areál sklepů Modré sklepy i jednotlivé památkově chráněné objekty. Dále byla respektována území s archeologickými lokalitami a historická urbanistická struktura obou částí obce.

E.3 Územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území kraje

Požadavky na uspořádání a využití území:

a) Podporovat rozvoj center osídlení.

b) Podporovat obslužnost veřejnou infrastrukturou.

c) podporovat zachování zemědělského charakteru v jižní části kraje.

Úkoly pro územní plánování:

a) Vytvářet územní podmínky pro obsluhu území veřejnou infrastrukturou.

ÚP nový Šaldorf - Sedlešovice

Je územním plánem respektováno v jednotlivých částech územního plánu.

Kapitola – F

Stanovení cílových charakteristik krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

Většina správního území obce je dle ZÚR JMK zařazena do krajinného typu 35 – Znojensko - pohořelický. Sever území náleží do krajinného typu 36 – Jevišovický a severozápad území, v návaznosti na Národní park Podyjí do krajinného typu 37 - Vranovsko – dyjský.

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v ploše krajinného typu 35 – Znojensko - pohořelický se stanovují územní podmínky pro zachování nebo dosažení cílových charakteristik:

Požadavky na uspořádání a využití území:

a) Podporovat členění velkých bloků orné půdy prvky rozptýlené krajinné zeleně pro posílení ekologické stability a prostorové struktury krajiny.

b) Podporovat zachování a obnovu přirozeného vodního režimu vodních toků.

c) Podporovat protierozní opatření a opatření k zajištění zadržování vody v krajině.

d) podporovat zachování rázovitosti vinařské oblasti

Úkoly pro územní plánování:

a) Vytvářet územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, líniová i mimolesní zeleň, trvalé travní porosty atd.) s cílem členění souvislých ploch orné půdy.

b) Vytvářet územní podmínky pro revitalizační opatření na vodních tocích a jejich nivách.

c) Vytvářet územní podmínky pro ochranu krajiny pře umístováním výškově, plošně a objemově výrazných staveb.

d) Na území přírodních parků vytvářet územní podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu.

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v ploše krajinného typu 36 – Jevišovický se stanovují územní podmínky pro zachování nebo dosažení cílových charakteristik:

Požadavky na uspořádání a využití území:

a) Podporovat opatření k zachování krajiny s pestrou strukturou využití území.

b) Podporovat členění velkých bloků orné půdy prvky rozptýlené krajinné zeleně pro posílení ekologické stability a prostorové struktury krajiny.

- c) Podporovat protierozní opatření a opatření k zajištění zadržování vody v krajině.
- d) Podporovat zachování a obnovu přirozeného vodního režimu vodních toků.

Úkoly pro územní plánování:

- a) Vytvářet územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, líniová i mimolesní zeleň, trvalé travní porosty atd.) s cílem členění souvislých ploch orné půdy.
- b) Vytvářet územní podmínky pro revitalizační opatření na vodních tocích a jejich nivách.
- b) Vytvářet územní podmínky pro ochranu krajiny pře umístováním výškově, plošně a objemově výrazných staveb.
- c) Na území přírodních parků vytvářet územní podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu.

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v ploše krajinného typu 37 – Vranovsko - dyjovský se stanovují územní podmínky pro zachování nebo dosažení cílových charakteristik:

Požadavky na uspořádání a využití území:

- a) Podporovat opatření k zachování krajiny s pestrou strukturou využití území.
- b) Podporovat zachování rázovitosti vinařské oblasti
- c) Podporovat protierozní opatření a opatření k zajištění zadržování vody v krajině.
- d) Podporovat měkké formy rekreace (turistika, cykloturistika, hipoturistika apod.).

Úkoly pro územní plánování:

- a) Vytvářet územní podmínky pro zkvalitnění rekreačního prostředí

ÚP Nový Šaldorf - Sedlešovice

Návrh ÚP respektuje uvedené požadavky, pro plochy s rozdílným způsobem využití jsou navrženy podmínky vedoucí k ochraně krajinného rázu i posílení ekologické stability a v neposlední řadě i k rozvoji turistiky a cykloturistiky.

Kapitola – G

Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Ve správním území obce Nový Šaldorf – Sedlešovice nejsou vymezeny.

Kapitola – H

Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury

Požadavky na koordinaci ploch a koridorů:

ZÚR JMK stanovují požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti dotčených obcí při upřesňování a vymezení ploch a koridorů, uvedených v kap. D. textové části ZÚR JMK a zobrazených ve výkrese č. 1. 2. grafické části ZÚR JMK, v územně plánovací dokumentaci obcí. Jako úkol pro územní plánování ZÚR JMK ukládají územně koordinovat, upřesnit a vymežit níže uvedené plochy a koridory v územně plánovací dokumentaci:

- nadregionální biocentrum NRBC 290 „Údolí Dyje“
- nadregionální biokoridor K 139HM
- nadregionální biokoridor K 161V

ÚP Nový Šaldorf - Sedlešovice:

Územní plán respektuje požadavek koordinace uvedených ploch a koridorů.

Požadavky na územní vymezení a koordinaci cyklistických tras a stezek nadmístního významu:

ZÚR JMK stanovují požadavky na územní vymezení a koordinaci koridorů cyklistických tras a stezek nadmístního významu, evidovaných v kap. D. 1. 8. textové části ZÚR JMK.

V rámci ZÚR JMK není uveden žádný koridor cyklistické dopravy, který by se dotýkal katastrálních území obce Nový Šaldorf - Sedlešovice.

Požadavky na koordinaci územních rezerv:

ZÚR JMK stanovují požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti dotčených obcí při upřesňování a vymezení územních rezerv, uvedených v kap. D. 5. textové části ZÚR JMK a zobrazených ve výkrese č. 1. 2. grafické části ZÚR JMK, v územně plánovací dokumentaci obcí. Jako úkol pro územní plánování ZÚR JMK ukládá územně koordinovat, upřesnit a vymežit územní rezervy v územně plánovací dokumentaci obcí.

Ve správním území obce Nový Šaldorf – Sedlešovice není ZÚR JMK vymezena žádná územní rezerva.

Kapitola – I

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií

V katastrálních územích obce Nový Šaldorf - Sedlešovice nejsou vymezeny plochy a koridory, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií.

II.3 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Obec Nový Šaldorf - Sedlešovice je samosprávnou obcí v Jihomoravském kraji. Z hlediska působnosti orgánů státní správy náleží do správního obvodu obce s rozšířenou působností Znojmo. Obec svou západní, severní i východní hranicí sousedí se správním územím města Znojma. Pouze malou částí své katastrální hranice na jihu území sousedí s obcemi Havraníky a Chvalovice.

Z hlediska širších vztahů nemá samotná obec nadmístní význam, obec se však nachází v těsné blízkosti Znojma a ve všech oblastech života obyvatel je s městem Znojmem propojená. Především se jedná o jednu z nejvyhledávanějších lokalit k bydlení v dosahu městské hromadné dopravy. Vyhledávána je rovněž rekreace ve formě zahrádkaření v atraktivní lokalitě Kraví hora s výhledem na panorama nejvýznamnějších památek Znojma. Často navštěvovaná je také lokalita Modré sklepy s rozlehlou původní sklepní zástavbou.

Obec Nový Šaldorf - Sedlešovice dopravně jednoznačně spadáje k okresnímu městu Znojmu. Svým významem je v dopravních vztazích převažující silniční doprava jak v osobní individuální a hromadné dopravě, tak v dopravě nákladní. Katastrem obce prochází železniční trať č. 248 se zastávkou v k.ú. Nový Šaldorf spojující město Znojmo a rakouský Retz.

Rozvoj technické a dopravní infrastruktury vychází ze stávajících zařízení, která respektuje, územní plán navrhuje chybějící dopravní a technickou infrastrukturu nebo její doplnění v souladu s rozšířením zástavby.

Silniční síť na území obce je stabilizována, ve výhledovém období nebude rozšiřována. Většinu dopravní obsluhy v obci je možné realizovat po silnicích II/413 a III/41318 a místních komunikacích.

Řešené území obce je zásobováno elektrickou energií z kmenového venkovního vedení VN 22 kV č. 838. Stávající vedení vyhovuje současným i výhledovým přenosovým požadavkům, nepředpokládají se zásadní úpravy.

Ve východní části zastavěného území obce je provozována plošná privátní fotovoltaická elektrárna (FVE) dodávající energii do distribuční soustavy na straně VN 22kV přes trafostanici TS 621032 Václavek, s výkonem cca 245 kWp. Nové plochy pro výstavbu FVE nejsou navrhovány.

Obec je v celém rozsahu plynofikována. Napojena je z vlastní regulační stanice.

V k.ú. obce jsou provozována zařízení radiokomunikací a prochází jím radioreléové trasy (RRT) převzaté dle ÚAP. Stávající zařízení jsou respektována.

Obec má vybudovaný vodovod pro veřejnou potřebu, jehož majitelem je Zájmové sdružení obcí Vodovody a kanalizace Znojensko a provoz zajišťuje VAS a.s. Brno – divize Znojmo. Zásobování pitnou vodou je ze skupinového vodovodu Znojmo.

Hlavním zdrojem pitné vody tohoto skupinového vodovodu je vodárenská nádrž Znojmo. Voda z nádrže se upravuje v úpravně vody na Pražské ulici ve Znojmě. Tento stav je návrhem ÚP respektován. Jsou navrženy nové řady, které budou sloužit k zásobování ploch určených k nové zástavbě pitnou vodou.

V obci je stávající splašková kanalizační síť. Páteří celého kanalizačního systému je kanalizační sběrač, jehož trasa vede v komunikaci hlavní silnice Znojmo – Hnanice II/43 na konec obce do prostoru před vinné sklepy. Zde je napojeno výtlačné potrubí, které dopravuje odpadní vody z městských čtvrtí města Znojma – Konic a Popic. Splaškové odpadní vody

z obce jsou odváděny do veřejné kanalizace města Znojma – místní části Oblekovice, kde jsou prostřednictvím čerpací stanice převedeny na levý břeh Dyje a dále na ČOV Dobšice. Čerpací stanice splaškových vod a ČV jsou umístěny mimo řešené území.

V obci je stávající dešťová kanalizace, která byla v nejstarších částech obce postupně budována zatrubňováním příkopů podle potřeby za účelem lokálního odvodnění. Dešťová kanalizace je vyústěna do řeky Dyje a svodnic Sedlešovice a Nový Šaldorf. K trasování původních stok dešťové kanalizace se nedochovala žádná dokumentace. V souvislosti s novou zástavbou byla stoková síť dešťové kanalizace rozšířena pro potřeby odvodnění nově zastavovaných území.

Část k.ú. je dotčena záplavovým územím řeky Dyje. Území je rovněž ohroženo zvláštní povodní z vodního díla Vranov a vodního díla Znojmo.

Součástí koncepce uspořádání krajiny v územním plánu je především rozčlenění krajiny do ploch s rozdílným způsobem využití, vymezení územního systému ekologické stability a zabezpečení prostupnosti krajiny. V řešeném území se nacházejí prvky ÚSES regionálního a nadregionálního významu. Jedná se o nadregionální biocentrum NRBC 290 „Údolí Dyje“, nadregionální biokoridor K 139HM, a nadregionální biokoridor K 161V. Lokální, regionální i nadregionální ÚSES navazuje na systém v katastrech sousedního Znojma.

Koncepce uspořádání krajiny i koncepce veřejné infrastruktury je koordinována s ohledem na širší územní vztahy.

II.4 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Základním cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Územní plán tento cíl naplňuje. Územní plán Nový Šaldorf - Sedlešovice je určen k soustavnému zhodnocování území, ke zvyšování jeho celkového užítku při zachování jeho nenahraditelných hodnot. Veřejný zájem je soustředěn na racionální využívání zastavěného území a na ochranu nezastavěného území s cílem snížení nevratného procesu jeho přeměny. Udržitelný rozvoj obce Nový Šaldorf - Sedlešovice je daný vyváženým vztahem územních podmínek pro zdravé životní prostředí, hospodářský rozvoj a sociální soudržnost. Navržené řešení je v souladu s požadavky na vyvážený rozvoj území. ÚP bude chránit proti neuváženému záboru kvalitní zemědělské půdy a narušování krajinného rázu. Je zde zajištěna ochrana přírodních hodnot v území.

Rozsah zastavitelného území odpovídá potenciálu rozvoje území v dlouhodobém horizontu a vytváří podmínky pro koncepční řešení vazeb rozvojových ploch a stávajícího zastavěného území. V území je upřednostňována složka bydlení s možností podnikatelských aktivit a je v souladu s charakterem předchozího vývoje. Z pohledu zachování krajinného rázu při výstavbě rodinných domů při respektování typického architektonického a hmotového uspořádání stávající venkovské zástavby by nemělo docházet k porušení tohoto rázu. V lokalitách určených pro bydlení se předpokládá zejména výstavba rodinných domů, převážně objektů přízemních s obytným podkrovím. Byly stanoveny zásady využívání území – zejména prostřednictvím podmínek využití. Byly respektovány lokality vinných sklepů. V rámci nezastavěného území jsou vymezeny zejména plochy zemědělské, lesní a vodohospodářské. Plochy výroby a podnikání i stávající zařízení občanského vybavení jsou v území stabilizovaná a jsou respektována v současných plochách. Významným prvkem je ochrana ploch biokoridorů a biocenter. Jsou stanoveny podmínky pro činnosti v těchto plochách, zejména jejich nezastavitelnost.

II.5 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Bude doplněno pořizovatelem.

II.6 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních předpisů - soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Bude doplněno pořizovatelem.

II.7 Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj

Vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území je uvedeno v samostatné příloze.

II.8 Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst.5 stavebního zákona, včetně sdělení, jak bylo stanovisko podle §50 odst.5 zohledněno

Bude doplněno.

II.9 Vyhodnocení splnění požadavků zadání popřípadě vyhodnocení souladu

II.9.1 Vyhodnocení splnění Zadání ÚP Nový Šaldorf - Sedlešovice

Zadání bylo schváleno Zastupitelstvem obce Nový Šaldorf - Sedlešovice na zasedání konaném dne 21. 9. 2016. Požadavky uvedené v Zadání byly splněny.

Požadavky vyplývající ze zadání	Řešení
A) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce	<p>Územní plán návrhem zastavitelných ploch vytváří předpoklady pro rozvoj území. Bylo prověřeno využití plochy navržených stávajícím územním plánem. Byla respektována ochrana národního parku.</p> <p>Pro posílení rozvoje občanské vybavenosti v oblasti sportu a rekreace byla navržena dostatečná plocha určená k realizaci sportovního areálu. Další občanskou vybavenost, případně služby umožňují podmínky využití ploch umísťovat i v dalších plochách zastavěného a zastavitelného území.</p> <p>Potřeba návrhu nových ploch pro výrobu nebyla potvrzena, plochy vymezené k výrobě v rámci platného územního plánu byly převedeny do ploch bydlení, případně ploch smíšených obytných, což je vzhledem k jejich umístění uvnitř zástavby vhodnější.</p>

	<p>Lokalita Modrých sklepů byla vymezena jako samostatná plocha R - plocha vinných sklepů se specifickými podmínkami využití. Dále byla vymezena jako urbanisticky hodnotné území se stanovenými podmínkami pro stavební činnost v lokalitě a pohledově souvisejícím území.</p> <p>Rozvoj rodinné rekreace je v návrhu ÚP regulován vymezením stávajících ploch zahrádek i dvěma novými návrhy. Možnosti využití jednotlivých ploch jsou upřesněny uvedeným indexem a odpovídají potřebě ochrany přírodních hodnot krajiny i ochrany kvalitních půd v okolí obce.</p> <p>Rekreační potenciál Dyje je podpořen návrhem sídelní zeleně v pásu podél toku. Tento návrh předpokládá postupnou dlouhodobou přeměnu ploch převážně využívaných k individuální rekreaci a drobnému pěstitelství na atraktivní veřejný prostor městského nábřeží se zelení.</p> <p>Jsou navržena opatření proti přívalovým srážkám i erozi. Jedná se o plochy na přechodu zástavby stávající či navržené a volné krajiny. Plochy je možné využít k výsadbě izolační zeleně nebo zatravněných pásů.</p> <p>V záplavovém území Q100 Dyje ani v aktivní zóně záplavového území Dyje nejsou navrženy žádné zastavitelné plochy. V současnosti je těmito pásmy dotčena pouze část historické zástavby Sedlešovic a především zahrádky podél Dyje, navržené předloženou dokumentací k vytvoření pásu sídelní zeleně.</p> <p>Návrh dopravy v území částečně řeší stávající dopravní závady. Částečně tyto problémy nejsou územním plánem řešitelné.</p> <p>Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území jsou splněny. Ochrana hodnot je zakotvena v podmínkách využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.</p> <p>Požadavky na rozvoj obce jsou rovněž splněny. Návrh územního plánu navazuje na koncepci stanovenou platným územním plánem doplněnou na základě aktuálních potřeb obce.</p> <p>V řešení ÚP byly respektovány veškeré limity využití území převzaté z územně analytických podkladů (uvedené v zadání i další).</p> <p>Požadavky z nadřazených dokumentací byly respektovány a řešeny v jednotlivých kapitolách, viz.</p>
--	--

	<p>kapitola II.2</p> <p>Požadavky na urbanistickou koncepci byly splněny. V souladu se zadání byly vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití, plochy zastavitelné i plochy přestavby. Bylo stanoveno pořadí změn v území – etapizace. Byly respektovány požadavky dotčených orgánů.</p> <p>Byly rovněž splněny požadavky na koncepci uspořádání krajiny včetně ochrany přírodních hodnot.</p> <p>ÚP dále řešil koncepci veřejné infrastruktury. Požadavky uvedené v zadání jsou respektovány.</p>
b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv	Byly vymezeny čtyři plochy územních rezerv pro další rozvoj ploch bydlení. Důvodem je snaha naznačit další vývoj obce v případě potřeby tak, aby nedošlo k jeho omezení.
c) Požadavky na prověření veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací	Bylo respektováno, veřejně prospěšné stavby byly navrženy.
d) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodováno o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci	Bylo vymezeno šest ploch pro prověření změn jejich využití územní studií. Důvodem je jejich rozlehlost a snaha zajistit optimální postup výstavby v těchto lokalitách, případně potřeba vyřešit jejich dopravní obslužnost.
e) Požadavky na zpracování variant řešení	Nebylo požadováno.
f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	Požadavky byly splněny.
g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	Vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území je uvedeno v samostatné příloze.

Při zpracování návrhu územního plánu byly posouzeny jednotlivé žádosti občanů o zařazení pozemků do zastavitelných ploch. Žádosti byly sdruženy do lokalit a byly spolu s plochami navrženými platným územním plánem posuzovány podle těchto hledisek:

1. připravenost území (vypracovaná studie, územní řízení, stavební řízení)
2. návaznost na stávající zastavěné území (obec se bude rozvíjet jako celistvý útvar, nebude vznikat zástavba v krajině)

3. ochrana zemědělského půdního fondu – zábor nejkvalitnějších půd (I. a II. třídy) je možný pouze z důvodu významného veřejného zájmu

4. ochrana krajinného rázu a přírodních hodnot

Jednotlivé lokality požadované k zařazení do zastavitelných ploch:

Lokalita Atlanta: Území je navrženo k zástavbě RD v platném územním plánu a proto bylo do ploch zastavitelných zařazeno. Jeho vymezení odpovídá zpracované zastavovací studii a připravované výstavbě. Další možný rozvoj této lokality je naznačen vymezením ploch rezerv.

Lokalita Modré sklepy (a dále směr Havraníky): Vzhledem k tomu, že lokalita se nachází na půdách nejvyšší třídy ochrany, je zde rozvoj obce navržen pouze v části, která je již uvedena ve stávajícím územním plánu. Pro budoucí doplnění navržené zástavby v lokalitě a tím uzavření urbanistické struktury v těchto místech je navržena územní rezerva. Další rozvoj obce tímto směrem je vzhledem k důležitosti ochrany kvalitního zemědělského půdního fondu nevhodný.

Rozšíření navrženého sportovního areálu u Modrých sklepů je v rámci územního plánu vymezeno z důvodu potřeby ploch pro sport a rekreaci obyvatel obce.

V lokalitě u Modrých sklepů je navržena plocha zahrádek s možností výstavby rekreačního objektu. Vzhledem k tomu, že lokalita se nachází na půdách nejvyšší třídy ochrany, bylo na základě požadavku Krajského úřadu, odboru životního prostředí zastavitelné území vymezeno pouze na části plochy přiléhající ke komunikaci.

Lokalita Zlatá hora byla opět do územního plánu navržena k zastavění pouze v části mírně převyšující návrh současného územního plánu. Důvodem je rovněž eliminace záboru zemědělských půd nejvyšší třídy ochrany.

Lokalita nad novou zástavbou v Sedlešovicích (řadovými domy) byla z důvodu půd třídy ochrany I. a II. zařazena pouze částečně do plochy územní rezervy.

Plochy zahrádek u Agropodniku byly územním plánem navrženy, avšak s omezením možné výstavby na pás území podél vnější komunikace. (Na základě požadavku Krajského úřadu, odboru životního prostředí.)

Plocha pro výstavbu RD nad Sedlešovicemi v blízkosti zahrádek na Kraví hoře byla v souladu s platným územním plánem do návrhu začleněna.

Nově byla vymezena plocha pro výstavbu RD u areálu Agropodniku. Jedná se o lokalitu určenou územním plánem pro výrobu, která však v současnosti jeví jako nerealizovatelná. Plocha není omezena ochranou zemědělského půdního fondu.

II.9.2 Vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona

Bude doplněno.

II.9.3 Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona

Bude doplněno.

II.9.4 Vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona

Bude doplněno.

II.10 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Nejsou navrženy.

II.11 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Současná zastavěná území jsou účelně využita. Platným územním plánem byla pro účely obytné výstavby navržena dostavba proluk v zastavěném území a dále několik rozvojových lokalit. Část těchto území byla od doby schválení územního plánu již zastavěna.

Předkládaný územní plán v podstatě respektuje vymezení návrhových ploch platného územního plánu s tím, že jejich velikost a tvar upravuje dle aktuálního stavu území (dle stávajících pozemků, případně dle zpracovaných zastavovacích studií).

Návrh respektuje stávající přírodní i technické limity i hodnoty a odpovídá jak poptávce po stavebních pozemcích, tak snaze o její regulaci a přiměřený rozvoj obce. Vzhledem ke zjištěnému (především migračnímu) přírůstku (podle údajů Českého statistického úřadu) v posledních 10 letech lze předpokládat i nadále zájem o bydlení v této lokalitě. Od roku 2007 vzrostl počet obyvatel každý rok o průměrně 51 osob.

II.12 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

II.12.1 Vymezení zastavěného území

Při vymezování zastavěného území bylo postupováno dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění. Zastavěné území je vyznačeno ve všech výkresech grafické části.

II.12.2 Zdůvodnění koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

V řešeném území se nacházejí tyto kulturní památky:

- 35483/7-6615 boží muka v Sedlešovicích
- 48892/7-8292 kaplička v Sedlešovicích
- 48889/7-8289 socha Madony v Sedlešovicích
- 23357/7-6614 poklona v Novém Šaldorfu
- 46486/7-6476 poklona v Novém Šaldorfu
- 48855/7-8254 kamenný kříž v Novém Šaldorfu
- 48854/7-8253 Modrý sklep v Novém Šaldorfu

obci se nachází rovněž několik objektů, které je třeba řadit mezi místní památky. Tyto památky jsou reprezentovány především areálem Modrých sklepů, jednotlivé objekty místní lidové architektury a drobné objekty v krajině.

V řešeném území se nacházejí lokality – plochy potenciálních archeologických nalezišť.

V případě jakýchkoliv zemních stavebních prací a úprav terénu v tomto území je jejich investor povinen dle ustanovení § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. v platném znění již v době přípravy stavby tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AVČR, Brno a uzavřít v dostatečném předstihu před vlastním zahájením prací smlouvu o podmínkách provedení záchranného archeologického výzkumu s institucí oprávněnou k provádění arch. výzkumů.

Dále byly respektovány přírodní hodnoty s legislativní ochranou, významné přírodní a ekologické hodnoty a civilizační hodnoty území.

II.12.3 Zdůvodnění urbanistická koncepce

Územní plán vymezuje tyto rozvojové lokality:

Výstavba rodinných domů v lokalitě Atlanta

Zastavitelné území: **Z-I**

Území přestavby: ne

Jedná se o lokalitu, která je navržena k výstavbě v platné územně plánovací dokumentaci (plochy Br, Bv a Vs). Byla vypracována a schválena zastavovací studie – etapa 1, 2, 3, na základě které bylo provedeno nové dělení pozemků – je již zapsáno v katastru nemovitostí. Jsou vydána stavební povolení na veškeré inženýrské sítě a komunikace a je již započato s realizací. Je rovněž vypsáno územní řízení na výstavbu 50 rodinných samostatně stojících domů a 13 řadových rodinných domů. Připravenost území pro záměr je značná a nelze ji nezhlednit.

Území je svým umístěním na okraji obce, částečně obklopeno stávající zástavbou, vhodnou lokalitou k začlenění do urbanizovaného území a tím doplnění struktury obce. Na jižním okraji území jsou navrženy plochy sídelní zeleně, které lokalitu oddělí od historické zástavby Modrých sklepů.

V lokalitě Atlanta je třeba dbát na důsledné vymezení části ploch pro veřejná prostranství, v souladu s platnou legislativou a na dopravní řešení, především ve smyslu dostatečného

kapacitního napojení lokality na systém místních komunikací a silnic v obci. Z tohoto důvodu územní plán předepisuje pro toto území zpracovat územní studii.

Vymezené plochy s rozdílným způsobem využití v lokalitě: plochy bydlení B, plochy veřejného prostranství Q.

Území je zařazeno do I. etapy změn v území.

Celková rozloha území je 10,264 ha.

Výstavba rodinných domů v lokalitě U řeky (VHS)

Zastavitelné území: **Z-IIa a ZIIb**

Území přestavby: ne

Jedná se rovněž o lokalitu, která je navržena k výstavbě v platné územně plánovací dokumentaci. Územní plán tuto lokalitu členil na plochu Br, určenou k individuálnímu bydlení v nízkopodlažních objektech – rodinných domech, popřípadě nájemních vilách obklopených soukromou zelení a na menší plochu Vs, tedy plochu pro stavby a zařízení výrobních služeb a řemesel. V části určené obytné zástavbě je schválená zastavovací studie – pro 35 rodinných domů. Dále bylo vydáno stavební povolení na 3 rodinné domy.

Tato lokalita je sevřená současnou zástavbou místní části Nový Šaldorf a místní komunikací vedoucí podél zeleně se zahrádkami a chatami (případně rodinnými domy) u řeky a je tak vhodnou lokalitou k realizaci nové zástavby a logickým doplněním struktury obce. Vzhledem k převládající obytné zástavbě v okolí je určení ploch pro bydlení vhodnější, než využití části plochy pro výrobu, jak bylo navrhováno stávajícím územním plánem. Připravenost území pro záměr je značná a nelze ji nezohlednit.

V této lokalitě je třeba dbát na důsledné vymezení části ploch pro veřejná prostranství, v souladu s platnou legislativou. Z tohoto důvodu územní plán předepisuje pro toto území zpracovat územní studii.

Vymezené plochy s rozdílným způsobem využití v lokalitě: plochy smíšené obytné C

Území je zařazeno do I. etapy změn v území.

Celková rozloha území je 4,690 ha.

Výstavba sportoviště u Modrých sklepů

Zastavitelné území: **Z-III (část)**

Území přestavby: ne

Umístění sportoviště v této lokalitě bylo navrženo již ve stávajícím územním plánu. Na základě této územně plánovací dokumentace byla vypracována zastavovací studie sportovního areálu a na základě ní provedeno dělení pozemků, které je již zapsáno v katastru nemovitostí. Na výstavbu areálu je vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení. Byla zde realizována vodovodní a kanalizační přípojka.

Výstavba sportovního areálu je dlouhodobým záměrem obce na základě potřeby místních obyvatel. Ostatní občanskou vybavenost a služby je možné (v současnosti i na základě

předkládaného návrhu územního plánu) umisťovat i v plochách určených převážně k bydlení. Sportovní areál je však zařízení se speciálními, především prostorovými požadavky a v zástavbě obce se nevyskytují žádné plochy k tomuto účelu vhodné. Výstavba sportoviště je vzhledem k současnému počtu obyvatel, zájmu o bydlení v obci i absenci podobného zařízení v nejbližším okolí ve veřejném zájmu. Připravenost území pro záměr je značná a nelze ji nezhlednit.

V této lokalitě je vzhledem k jejímu umístění v přímé návaznosti na veřejný prostor Modrých sklepů třeba dbát na ochranu hodnot v území. Sportovní areál s novými objekty by neměl vytvořit novou, v tomto případě nežádoucí, dominantu prostoru. Nelze „návesní“ prostor významné sklepní lokality opticky ukončit objekty s jiným měřítkem, než je měřítko současných objektů v území, tedy sklepů. Možností je odclonění sportovního areálu vhodně zvolenou vzrostlou zelení místních druhů. Při návrhu objektů a ploch je třeba zachovat průhled na stávající kapličku při silnici na okraji sklepní lokality. Dále je třeba řešit návaznost areálu na volnou krajinu – z důvodu erozního ohrožení i estetického působení v dálkových pohledech. Toto je možné řešit v širším území – mimo sportovní areál, za novou místní komunikací.

Vymezené plochy s rozdílným způsobem využití v lokalitě: plochy pro sport S a plocha veřejného prostranství Q

Území je zařazeno do I. a II. etapy změn v území.

Celková rozloha území je 3,285 ha.

Výstavba rodinných domů v lokalitě u Modrých sklepů

Zastavitelné území: **Z-III (část)**

Území přestavby: ne

I v tomto případě se jedná o lokalitu, která je navržena k výstavbě v platné územně plánovací dokumentaci. Vymezena jako Bz - předměstské (venkovské) bydlení v nízkopodlažních objektech - rodinných domcích, zemědělských usedlostech s většími užitkovými zahradami, případně zemědělským samozásobitelským hospodařením bez negativního dopadu na obytné prostředí. Pro toto území je obcí schválená zastavovací studie pro 20 rodinných domů. Dále je provedeno nové dělení pozemků, které je zapsáno v katastru nemovitostí. Je vydané územní rozhodnutí na vodovod a kanalizaci. Je zrealizováno připojení sítě NN pro všechny navrhované objekty. Je vydáno stavební povolení na komunikační napojení – sjezd a na výstavbu vodovodu a splaškové kanalizace.

Jedná se o atraktivní lokalitu, která je dlouhodobě uvažována pro obytnou výstavbu. Spolu se sportovním areálem lokalita „uzavře“ a doplní strukturu obce směrem na Havraníky. Součástí výstavby v těchto dvou lokalitách bude doplnění komunikačního systému obce včetně výstavby kruhové křižovatky, která zpomalí dopravu z tohoto směru. Připravenost území pro záměr je značná a nelze ji nezhlednit.

Vymezené plochy s rozdílným způsobem využití v lokalitě: plochy bydlení B a plocha veřejného prostranství Q

Území je zařazeno do I. etapy změn v území.

Celková rozloha území je 2,665 ha.

Výstavba objektů individuální rekreace v zahradách u Modrých sklepů.

Zastavitelné území: **Z-IIIc**

Území přestavby: ne

Jedná se o území, které je územním plánem navrženo k realizaci zahrádkářské lokality a výstavbou objektů individuální rekreace do 50 m² zastavěné plochy, označené I_{dp}. Pro toto území již bylo provedeno dělení pozemků, které je zapsáno v katastru nemovitostí. Bylo zrealizováno připojení na rozvod NN v počtu cca 16 (pro jednotlivé pozemky).

Lokalita je rovněž dlouhodobě uvažována k tomuto využití. Navazuje na již zrealizovanou část východně od dotčeného území.

Na základě požadavku Krajského úřadu, odboru životního prostředí (jednání dne 19. 6. 2017) je zastavěné území a tím i možnost výstavby vymezeno pouze na severním okraji lokality zahrádek, v pásu 50m podél místní komunikace.

Vymezené plochy s rozdílným způsobem využití v lokalitě: plochy zahrádek I₅₀

Území je zařazeno do I. etapy změn v území.

Celková rozloha území je 4,826 ha.

Z toho zastavitelné území: 1,618 ha.

Výstavba rodinných domů v lokalitě Zlatá hora

Zastavitelné území: **Z-IV**

Území přestavby: ne

Jedná se o lokalitu, která je z části navržena k výstavbě v platné územně plánovací dokumentaci v plochách Br, určených k individuálnímu bydlení v nízkopodlažních objektech – rodinných domech, popřípadě nájemních vilách obklopených soukromou zelení a je již postupně zastavována. Navazuje na areál modrých sklepů a měla by být s tímto areálem dopravně propojena pěší komunikací, případně místní komunikací s omezeným provozem. V lokalitě bylo provedeno dělení pozemků, jiné investice nejsou známy. Výstavba v tomto území je dlouhodobým záměrem obce. Z důvodu doporučení zpracovaného „Vyhodnocení vlivu ÚP na životní prostředí“ zmenšit návrhovou plochu o část území je zde předepsáno zpracování územní studie.

Vymezené plochy s rozdílným způsobem využití v lokalitě: plochy bydlení B a plocha veřejného prostranství Q

Území je zařazeno do I. a II. etapy změn v území.

Celková rozloha území je 2,245 ha.

Výstavba rodinných domů v lokalitě Zlatá hora

Zastavitelné území: **Z-V**

Území přestavby: ne

Lokalita navazuje na navrhovanou zástavbu v lokalitě Zlatá hora I. K výstavbě byla vymezena v platném územním plánu v plochách Br, určených k individuálnímu bydlení v nízkopodlažních objektech – rodinných domech, popřípadě nájemních vilách obklopených soukromou zelení. Zde byla již na část území vypracována zastavovací studie pro min. 10 rodinných domů. Tato studie je obcí schválena. Rozvojová lokalita navazuje na území, které je v posledních letech postupně zastavováno. V návaznosti na výše uvedenou plochu Zlatá hora I je i v této ploše vyžadováno zpracování územní studie.

Vymezené plochy s rozdílným způsobem využití v lokalitě: plochy bydlení B

Území je zařazeno do I. etapy změn v území.

Celková rozloha území je 1,030 ha.

Výstavba rodinných domů v lokalitě Pod družstvem

Zastavitelné území: **Z-VI**

Území přestavby: ne

Lokalita navazuje na území, které je v posledních letech postupně zastavováno. Pro toto území, vymezené k výstavbě již v platném územním plánu v rámci ploch Br, určených k individuálnímu bydlení v nízkopodlažních objektech – rodinných domech, popřípadě nájemních vilách obklopených soukromou zelení, je schválená zastavovací studie a provedeno dělení pozemků, které je zapsáno v katastru nemovitostí. Je vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení na výstavbu vodovodu a kanalizace. Je rozestavěno několik objektů a napojení na NN. Lokalita se nachází uvnitř zástavby Nového Šaldorfu a Znojma. Připravenost území pro záměr je značná a nelze ji nezhlednit.

Vzhledem ke zvyšujícímu se počtu obyvatel v tomto území je třeba při dalším rozvoji bydlení v návazných lokalitách umožnit variantní dopravní obslužnost, tedy kromě napojení na místní obslužnou komunikaci a tím problematickou křižovatku u kapličky rovněž napojení na silnici II/38 ve Znojmě, v místní části Oblekovic. Dopravní obslužnost lokality bude řešena v navazující územní studii.

Vymezené plochy s rozdílným způsobem využití v lokalitě: plochy bydlení B

Území je zařazeno do I. etapy změn v území.

Celková rozloha území je 1,615 ha.

Výstavba rodinných domů v lokalitě Sedlešovice

Zastavitelné území: **Z-VII**

Území přestavby: ne

Lokalita navazuje na zastavěné území části Sedlešovice a byla k zástavbě navržena již platným územním plánem jako plochy Br, určené k individuálnímu bydlení v nízkopodlažních objektech – rodinných domech, popřípadě nájemních vilách obklopených soukromou zelení. V původně vymezeném území byl již realizován jeden dům. Pro napojení lokality je uvažováno s novou místní komunikací vedoucí z prostoru mezi garážemi. Vzhledem k tomu, že v současnosti není lokalita veřejně přístupná a z důvodu problematického terénu v území,

je podmínkou pro zastavění lokality vypracování územní studie. Součástí území, pro které je třeba zpracovat studii, bude navazující veřejné prostranství s garážemi. Důvodem je potřeba řešení dopravní obslužnosti návrhových ploch v okolí a potřeba odpovídajícího začlenění tohoto veřejného prostranství do urbanistické struktury obce.

Vymezené plochy s rozdílným způsobem využití v lokalitě: plochy bydlení B

Území je zařazeno do I. etapy změn v území.

Celková rozloha území je 1,718 ha.

Výstavba zahradních chat v zahradách v Sedlešovicích

Zastavitelné území: **Z-VIII**

Území přestavby: ne

Území je v současnosti využíváno jako orná půda. Navazuje na zahrádkářskou oblast. Vzhledem k blízkosti národního parku Podyjí a lokality Natura 2000 je zde umožněna pouze výstavba zahradních chat do zastavěné plochy 25 m².

Území je obsluhováno stávajícími účelovými komunikacemi.

Na základě požadavku Krajského úřadu, odboru životního prostředí (jednání dne 19. 6. 2017) je zastavěné území (a tím i možnost výstavby v zahradách) vymezeno pouze na západním a východním okraji lokality zahrádek, v pásu 50m podél účelové cesty.

Vymezené plochy s rozdílným způsobem využití v lokalitě: plochy zahrádek I₂₅

Území je zařazeno do II. etapy změn v území.

Celková rozloha území je 4,951 ha.

Z toho zastavitelná plocha: 2,990 ha.

Výstavba rodinných domů v lokalitě Kraví hora

Zastavitelné území: **Z-IX**

Území přestavby: ne

Tato lokalita je nově navržená k obytné výstavbě. V platném územním plánu je část území vymezeno pro rozvoj zemědělské výroby. Tato potřeba se však po dobu platnosti územního plánu nepotvrdila. V současnosti je území využíváno k zahrádkaření. Rovněž pro tuto lokalitu je třeba vypracovat územní studii, která bude řešit způsob zastavění plochy i dopravní obslužnost.

Vymezené plochy s rozdílným způsobem využití v lokalitě: plochy bydlení B

Území je zařazeno do I. a II. etapy změn v území.

Celková rozloha území je 1,531 ha.

Smíšená zástavba v lokalitě Šatovská

Zastavitelné území: ne

Území přestavby: **P-I**

Tato lokalita je v současnosti zastavěna garážemi. Vzhledem k tomu, že se nachází v samém centru obce, v návaznosti na Znojmo (místní část Oblekovice) a rovněž v blízkosti řeky Dyje, je její současné využití v zástavbě městského typu nedostatečné a po urbanistické stránce nevhodné. Plocha má potenciál polyfunkčního využití pro bydlení, služby i veřejný prostor v návaznosti na nábřeží.

Vymezené plochy s rozdílným způsobem využití v lokalitě: plochy smíšené obytné C

Celková rozloha území je 0,233 ha.

Občanská vybavenost v lokalitě Modré sklepy

Zastavitelné území: **Z-X** (v rámci zastavěného území)

Území přestavby: ne

Území je vymezené na západním okraji lokality Modré sklepy, v rámci veřejného nezastavěného prostoru. S výstavbou pro účely doplnění služeb pro rekreaci bylo uvažováno i v platném územním plánu, avšak v poměrně větším měřítku. Předkládaný návrh ponechává větší část „návesního“ prostoru volného a navrhuje umístění případného objektu služeb pro návštěvníky Modrých sklepů a okolí obce do okrajové části volné plochy. Realizací objektu či objektů by došlo k uzavření celého veřejného prostranství. Předpokládá se, že v návrhové ploše budou rovněž vybudovány potřebné parkovací plochy pro lokalitu. Měřítko a celé pojetí této výstavby by mělo být přizpůsobeno svému umístění ve významné a historicky hodnotné lokalitě.

Vymezené plochy s rozdílným způsobem využití v lokalitě: plochy občanského vybavení O.

Území je zařazeno do I. etapy změn v území.

Celková rozloha území je 0,223 ha.

Sídelní zeleň podél řeky Dyje

Zastavitelné území: ne

Území přestavby: ne

Zastavěné území: ano

Jako plochy sídelní zeleně je zde vymezeno území, které se nachází mezi řekou Dyjí a místní či obslužnou komunikací podél ní s výjimkou části historické zástavby v Sedlešovicích. V současnosti se jedná o území využívané zčásti pro zahrádky, zčásti veřejnou zeleň, v některých případech jsou zde postaveny rekreační objekty, jednotlivě i rodinné domy. Důvodem k vymezení ploch je dlouhodobý záměr vytvořit podél řeky Dyje nábřeží se vzrostlou zelení, které bude využitelné širokou veřejností a přispěje k rozvoji kvalitního životního prostředí obyvatel obce. Návrh ploch navazuje na řešení navazujícího území na území města Znojma.

Sídelní zeleň v lokalitě Atlanta

Zastavitelné území: **Z-I**

Území přestavby: ne

Jedná se o území s navrženou veřejnou zelení, oddělující nově vznikající zástavbu v lokalitě Atlanta od historického areálu Modrých sklepů.

Území je zařazeno do I. etapy změn v území.

Veřejná prostranství uvnitř zástavby i v návaznosti na rozvojové lokality

Zastavitelné území: **Z-III**

Území přestavby: ne

Zastavěné území: ano

V návaznosti na rozvojové lokality bydlení a sportoviště u Modrých sklepů jsou navržena veřejná prostranství pro vytvoření veřejných prostor k rekreaci místních obyvatel. V případě prostranství u sportoviště je do plochy zahrnuta kaplička a její okolí. Úprava této plochy by měla odpovídat charakteru památky a jejímu významu pro lokalitu historických sklepů.

Dále se nacházejí dvě navržená veřejná prostranství uvnitř zastavěného území – u řeky a v areálu Modrých sklepů. Jedná se o plochy, které je vzhledem k jejich umístění vhodné jednoznačně vymezit k užívání jako veřejná prostranství.

Územní plán dále vymezuje v rámci zastavěného území plochy veřejných prostranství:

Všechny veřejné plochy stávající i nově navržené (mimo navržené plochy sídelní zeleně) jsou územním plánem určeny jako plochy veřejných prostranství. Důvodem je zdůraznění jejich významu jako sociálního prostředí – místa k setkávání lidí, nejen prostoru k umístění komunikací a inženýrských sítí. Hlavní funkci veřejného prostranství – společnému prostoru pro obyvatele i návštěvníky musí také odpovídat jeho konkrétní řešení – výběr materiálu pro výstavbu komunikací a chodníků, výsadba zeleně, mobiliář a stanovení podmínek pro případné předzahrádky a jiné soukromé aktivity, což by mělo být řešeno v podrobnější dokumentaci. Základní hodnotou, která by měla být sledována, je celistvost stávajícího případně nově vznikajícího prostranství. Ta by se dala charakterizovat jako jasné vymezení prostoru objekty v případě souvislé zástavby ulice či návsí nebo ploty pozemků samostatně stojících objektů. U souvislé zástavby (objekty na sebe navazují nebo jsou opticky spojeny vysokým zděným oplocením s vjezdy) je veřejný prostor vnímán jako vymezený těmito objekty. Případné zahrady či předzahrádky, které do tohoto prostoru vstupují, by měly být celkovému vjemu podřízeny – oplocením, výběrem dřevin apod. Součástí veřejných prostranství mohou být i soukromé objekty, například vinné sklepy.

II.12.4 Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

Koncepce dopravní infrastruktury

Současný stav silniční sítě

Katastrálním územím obce Nový Šaldorf - Sedlešovice prochází silnice:

II/413 M. Krumlov- Znojmo – Hnanice . st. hranice

II/41318 Znojmo- Sedlešovice - Nový Šaldorf

Mimo zastavěné území činí šířka zpevněné části vozovky u silnice II/413 asi 7,5 m, u silnice III/41318 asi 6,5 m a je tvořena poměrně kvalitním asfaltovým kobercem.

Průtah obcí silnice II/413 je stavebně odlišen v typu MS2a 15,5/10,5/50 (mimo DZ1)

Průtah obcí silnice III/41318 je v centrální části stavebně odlišen v typu MO2 10/7,5/50. Prostorové uspořádání okolní zástavby místy (v centrální části obce) umožňuje dokončení spojitě úpravy v celé délce (zejména homogenizace chodníků) – viz DZ.

Naléhavost řešení dopravních závad (viz návrhová část ÚP) bude záviset na tendencích intenzity dopravy na předmětné komunikaci, v současnosti ve většině případů vyhoví regulace dopravy dopravním značením. Dopravní závady jsou vymezeny.

Dopravní závady a jejich řešení:

DZ 1

Popis: Průtah silnice II/413 obcí neodpovídá požadovanému typu MS2a 15,5/10,5/50 a to jak šířkovými parametry, tak vybudováním průběžného pruhu pro cyklisty.(2 cyklotrasy)

Řešení: Provedení stavebních úprav (homogenizace úseku) je vzhledem k dostatečné šířce mezi okolní zástavbou možné. Na většině úseku však není možné zřídit souvislý parkovací pruh- jedná se pouze o parkovací zálivy s omezeným počtem stání několika vozidel.

DZ 2

Popis: Nevyhovující rozhledové/směrové poměry na křižovatce II/413, III/41318 a MK-

Řešení: Organizačně světelným signalizačním zařízením, Posuzováno dle ČSN 73 6102, 8.2 a TP 81 1.4 - dopravní proud nesplňuje intenzity, možnost zdržení/ zahlcení úseku

Stavební úpravy (okružní křižovatka)

Miniokružní křižovatka – není vhodná pro funkční skupinu B (sběrná)

Jednopruhová okružní křižovatka – vzhledem k minimálnímu vnějšímu poloměru 23 m a nutnosti zachování chodníků a cyklistického pruhu – není při zachování současné zástavby reálné

Vhodné řešit samostatnou studií. Jako minimální organizační opatření zlepšení rozhledových poměrů - odstranit přebytečné reklamy, okrasnou zeleň.

DZ 3

Popis: Omezit rychlost vozidel na průtahu silnice II/413 obcí ve směru Havraníky- Znojmo.

V budoucnu vybudováním okružní křižovatky na vjezdu do zastavěné části obce (viz DZ 4). Provizorně fyzický ostrůvek, šikana (ČSN 73 6110 (15.3.2)).

DZ 4

Popis: napojení vznikající/plánované zástavby v západní části katastru (nad Cihelnou). Není vhodné využívat stávající sjezdy z II/413, resp. III/41318.

Navržena je nová MK funkční skupiny C, pravděpodobně MO2cp 17,1/13,6/30

DZ 5

Popis: Nevyhovující rozhledové/směrové poměry na napojení MK na II/413 a III/41318
Řešení: Organizačně -osazením značky C 2 Stůj, dej přednost v jízdě – většinou řešeno

DZ 6

Popis: Nevyhovující šířkové, výškové a směrové poměry MK (starší zástavba, vinné sklepy)

Řešení: částečně organizačně

Doporučení: vyhlášení a vyznačení zóny se smíšeným provozem, organizační opatření (částečně řešeno)

DZ 7

Popis: Nevyhovující technický stav odstavných ploch v oblasti Modrých sklepů

Řešení: Stavebně-technické řešení včetně napojení na II/413

DZ 8

Popis: Nevyhovující technický stav části účelových komunikací

Řešení: Stavebně-technické řešení.

Sčítání dopravy

Celostátní sčítání dopravy bylo v roce 2016 provedeno na silnici II/413 (sčítací stanoviště 6-3736). Intenzita dopravy na III/41318 je stanovena odborným odhadem.

Požadavky na výhledové řešení silniční sítě

Ve výhledovém řešení silniční sítě se v katastru obce dle vyjádření příslušných správních orgánů neočekávají výraznější změny již stabilizované stávající silniční sítě s výjimkou odstranění existujících dopravních závad a průběžné úpravě komunikací v třídách, požadovaných ČSN 73 6101 Projektování silnic a dálnic, případně ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací.

Kategorizace silnic

Dle kategorizace silniční sítě dle zásad ČSN 73 6101 Projektování silnic a dálnic se mimo zastavěné území byly provedeny úpravy silnice II/413 v kategorii S 7,5/60.

Ochranné pásmo u silnic II. a III. třídy činí 15 m od osy včetně průtahů silnice zastavěným územím (Silniční zákon 13/97 Sb.)

Rozhledové pole u křižovatek (silnic a MK) bylo posuzováno dle ČSN 73 6102, kap.5.2.9.2.

V zastavěné části obce byl v souladu s požadavky ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“ zařazen silniční průtah II/413 ve funkční skupině B (sběrná), které odpovídá typ MS2a 15,5/10,5/50, silniční průtah III/41318 ve funkční skupině C (obslužná) které odpovídá typ MO2 10/7,5/50. Požadovaný stav je částečně dosažen na většině průtahu.

Konkrétní závady jsou označeny (DZ 1, DZ 2 a DZ 3).

Sít' místních komunikací

Většinu MK v obci lze zařadit do funkční skupiny D1 - zklidněné se smíšeným provozem. Šířkové/ směrové úpravy jsou v centrální části limitovány okolní zástavbou.

Dopravní značení, omezující/ upravující pohyb vozidel (např. D 49) je vhodné umístit na všechny vjezdy na MK.

Pouze MK vedoucí do je třeba zařadit do funkční skupiny C - obslužné

Doprava v klidu

S ohledem na malou kapacitu většiny objektů občanské vybavenosti v obci je výpočet dle ČSN 73 6110 problematický, parkovací plochy je nutno navrhovat spíše podle potřeb jednotlivých objektů.

Výpočet koeficientu pro přepočet počtu potřebných stání pro obec - informativní

stupeň automobilizace	velikost sídelního útvaru (počet obyvatel)	Index dostupnosti	výsledný koeficient
2,5	do 20 000	1	
1	1	1	1,0

Současný a požadovaný stav parkovišť je zachycený v následující tabulce (1)

druh objektu	účel.jed./1stání	potřeba stání redukovaná	skutečný stav
OÚ	25 m ²	6	8 u III/41318- vyznačeno
Mateřská škola	5 žáků/ 4 zaměstnanci	6	6 u II/413 vyznačeno
Škoda	3 zaměstnanci	2	20 v objektu
Kulturní dům Modrý sál	8 sedadel	10	8 před objektem
Penz. U Zvonku	3 lůžka	15	12 před objektem

Penz. Blanka	3 lůžka	15	6 před objektem+12 v objektu
Hotel Schaller	3 lůžka	12	12 před objektem
Penz. U tří jasanů	3 lůžka	10	10 před objektem

Veřejná hromadná doprava osob

Svým významem je v dopravních vztazích převažující silniční doprava jak v osobní individuální a hromadné dopravě, tak v dopravě nákladní.

Autobusová doprava

V katastru obce se nachází celkem 5 zastávek HD (tři u silnice II/413, dvě potom u III/41318). Všechny jsou vybaveny zastávkovými pruhy, částečně přístřešky. Docházkové vzdálenosti pro část obyvatel obce přesahují doporučenou hodnotu (500 m chůze).

Železniční doprava

Katastrem obce prochází jednokolejná elektrifikovaná železniční trať ČD č. 248 Znojmo- st. hranice - Wien..

Zastávka Znojmo - Nový Šaldorf je vzdálená zhruba 2 km od centra obce po silnici II/413 resp. ÚK.

Pěší a cyklistická doprava

Pěší trasy

Katastrem obce v současnosti prochází značená turistické stezky

červená: Znojmo- Konice

zelená: Znojmo- Konice – zastávka ČD Nový Šaldorf - Sedlešovice

Chodníky v centrální části obce u průtahu silnic II/413 a III/41318 tvoří ucelený funkční Samostatné chodníky /pěší stezky se vyskytují zejména mezi jednotlivými sklepy.

U MK ve funkční skupině D 1 nejsou chodníky většinou vybudovány, případné přerušení nelze vzhledem k jejich zařazení jako zklidněné považovat za závadu.

Cyklistická doprava

Intenzity cyklistické dopravy odpovídají turistické atraktivitě okolí a poměrně příznivému terénu.

Po polních cestách, MK a částečně po silnicích II/413 a III/41318 jsou vedeny cyklotrasy:

- 5000
- EV 13
- Trasa šesti měst

- Moravská vinná
- Vinařským krajem

Povrch cyklistických tras je velmi rozdílný, od zpevnění asfaltovým kobercem přes makadam a hlinitý štěrtek až travnatou cestu.

Účelová doprava

Účelové komunikace (dále také jen UK) v katastru slouží zejména zemědělskému, částečně lesnímu hospodářství.

ÚK (polní cesty) jsou většinou pouze lehce zpevněné štěrčkem bez výraznějšího odvodnění, jejich šířka se pohybuje okolo 3-4 m (DZ 7). Jejich další rozvoj a úprava dopravně - technických parametrů (zesílení konstrukce, řádné odvodnění) je závislé na jejich dalším využití.

Vliv dopravy na životní prostředí

Hladina hluku z dopravy ve venkovním prostoru je stanovena výpočtem podél průtahu silnic II/413 a III/41318 zastavěnou částí obce v průměrné vzdálenosti 15 m od osy komunikace a výšce 1,5 m nad terénem.

Nejvyšší přípustné hladiny hluku z dopravy ve venkovním prostoru jsou stanoveny ve smyslu Nařízení vlády o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací č. 271/2016 ze dne ze dne 30. 7. 2016.

Podle tohoto předpisu je nejvyšší ekvivalentní hladina akustického tlaku A ve venkovním prostoru pro účely územního plánování po započtení korekcí dle přílohy č. 3 A, odstavec č. 3 je v okolí průtahu silnic a MK I a II nejvyšší přípustná 24 hodinová dlouhodobá ekvivalentní hladina L_{dvn} stanovena na 65 dB, noční dlouhodobá ekvivalentní hladina L_n potom 55 dB., u silnic III. třídy potom 60 resp. 50 dB.

Vypočtené hodnoty jsou uvedeny v následující tabulce.

označení silnice	$L_{Aeq,16h}$ dB(A)2016	$L_{Aeq,8h}$ dB(A)2016	$L_{55/45}$ B(A) -2016 (m)	$L_{55/45}$ dB(A) -2035 (m)
II/413	59,7	52,5	24/39	22/36
III/41318	54,8	47,6	12/20	11/19

Výpočet hladin hluku je proveden dle novelizované metodiky pro výpočet hluku ze silniční dopravy, zpracované RNDr. Milošem Liberkem a Ing. Liborem Ládyšem - Praha 2011.

Přesnější stanovení hlukové hladiny v obci je nutno ověřit podrobnějším rozbořem a hlukovou studií.

Koncepce technické infrastruktury

Většina technické infrastruktury je liniového charakteru, což představuje nadzemní a podzemní sítě. Pro tuto strukturu nejsou vymezeny žádné plochy určené hlavním využitím pro vedení sítí. Plochy technické infrastruktury jsou určeny pro umístění objektů technického vybavení.

Stávající trasy technických sítí ve výkresové části ÚP byly převzaty z poskytnutých podkladů zpracovaných ÚAP. Tyto byly upřesněny v rámci terénních průzkumů a dalších dostupných informačních zdrojů a odpovídají věcnému umístění.

Zásobování elektrickou energií

Návrh ÚP respektuje trasy stávajících vedení všech napěťových úrovní.

Přenosové soustavy a zdroje

V řešeném území obce nejsou vybudována žádná vedení přenosové soustavy v napěťové hladině 220 – 400 kV ani výroby elektrické energie.

Nová zařízení přenosové soustavy ČEPS nejsou v území navrhována.

Distribuční soustavy a zdroje

Provozovatelem distribuční soustavy je E.ON, Distribuce, a.s..

Napájecí vedení distribuční soustavy nadmístního významu v napěťové hladině 110kV se v území nenachází, ani nejsou navrhována.

Ve východní části zastavěného území obce je provozována plošná privátní fotovoltaická elektrárna (FVE) dodávající energii do distribuční soustavy na straně VN 22kV přes trafostanici TS 621032 Václavek, s výkonem cca 245 kWp. Nové plochy pro výstavbu FVE nejsou navrhovány.

Zásobování obce

Řešené území obce je zásobováno energiemi dvojcestně a to elektřinou a zemním plynem. Nepředpokládá se tedy výrazné zvyšování nároků na zajištění elektrického příkonu pro vytápění, vaření a ohřev TUV, neboť pro tyto účely je uvažováno v převážné míře s využíváním plynu – v současné době cca 90-95 %.

Elektrickým vytápěním je v současné době vybaveno cca do 8 % bytového fondu, s jeho rozšiřováním se v bilančním období do r. 2025 plošně neuvažuje-pouze v individuálních případech včetně nové výstavby v rozsahu cca do 10 % s ohledem na možnost využití dostatečně kapacitně dimenzované plynovodní sítě.

Řešené území obce je zásobováno elektrickou energií z kmenového venkovního vedení VN 22 kV č. 838.

Stávající vedení vyhovuje současným i výhledovým přenosovým požadavkům, nepředpokládají se zásadní úpravy.

Kabelové rozvody VN se v území vyskytují v minimálním rozsahu, pouze trafostanice TS 703229 U sklepu je připojena do distribuční soustavy podzemní kabelovou přípojkou.

Vlastní obec a ostatní odběratelé řešeného k.ú. jsou z hlediska současných požadavků na dodávku elektrické energie plně zajištěni. Rozsah stávajících distribučních sítí VN 22kV je dostačující i pro návrhové období - zajistí výhledové nároky na potřebný příkon v území, a to postupně podle vyvolané potřeby na zajištění výkonu v daných lokalitách.

Předpokládaný potřebný příkon s ohledem na plánovaný rozvoj obce bude zajištěn ze stávající distribuční soustavy po její úpravě, rozšíření a po případné rekonstrukci distribučních transformačních stanic.

Transformační stanice 22/0,4kV (TS)

V řešeném území je v současné době vybudováno celkem 11 transformačních stanic. Z toho 7 TS je v majetku E-ON a slouží pro zajištění distribučního odběru a další 4 TS jsou odběratelské, které slouží pro potřeby jednotlivých odběratelů.

Přehled stávajících transformačních stanic

Označení TS	Název	Konstrukční provedení	Max. výkon (kVA)	Stávající TR (kVA)	Využití (uživatel)	Pozn.
620388	U Musila	příhradová	250	160	E.ON distr.	
620451	Obec	Zděná	400	250	E.ON distr.	
620453	ZD	2 sl. bet. BTS 400	400	400	E.ON distr.	
620454	U garáží	1 sl. bet. BJ 400	400	400	E.ON distr.	
620464	Drůbežárna	příhradová	250	250	cizí odběratelská	
620558	Závlahy ZD	2 sl. bet. BTS 400	400	400	cizí odběratelská	
620390	Modrý sklep	2 sl. bet. BTS 250	250	250	E.ON.distr.	
620555	Závlaha9/I.	2 sl. bet. BTS 400	400	400	cizí odběratelská	
620556	Závlaha9/II.	2 sl. bet. BTS 400	400	400	cizí odběratelská	

621103	RD	2 sl. bet. BTS 400	400	400	E.ON.distr.	
703229	U sklepů	kiosková	630	250	E.ON.distr.	

Umístění stávajících distribučních trafostanic je z hlediska plošného pokrytí území obce transformačním výkonem vyhovující a je respektováno i pro návrh.

Distribuční rozvodná síť NN, veřejné osvětlení

Distribuční rozvodná síť NN je provedena převážně nadzemním vedením na betonových sloupech vodiči AIFe, závěsnými kabely AES a vývody z TS jsou částečně realizovány podzemním kabelovým vedením, v nových lokalitách výhradně podzemními kabely. Její další úpravy budou prováděny podle vyvolané potřeby v návaznosti na realizaci nové výstavby v návrhových plochách podle ÚP navázáním na stávající stav.

Veřejné osvětlení v obci je provedeno nadzemním vedením na společných stožárech s rozvodnou sítí NN vč. upevnění svítidel. V současné době probíhá její postupná modernizace.

Návrh

Bilance elektrického příkonu

Výchozí údaje

Počet bytů - současný stav (vč. neobydlených a chalup)	441
Z toho: v RD	408
V BD	33
Předpoklad v návrhu	182 RD

Předpokládaná plynofikace území min. do 95 % kapacity bytového fondu a občanského vybavení,

Stupeň elektrifikace – podle Prováděcího pokynu ECZR – E.on z 1.6. 2012 a konzultace s provozovatelem sítě.

Výhledový rozvoj – drobné podnikatelské aktivity v rozptýlené zástavbě obce, občanská vybavenost.

Zpracovaná výkonová bilance vychází pro výhledové období ze stávajícího odběru z DTS a ze stanovení podílových maxim vč. nových odběrů u jednotlivých odběratelských sfér, t.j. bytového fondu, občanské výstavby (nevýrobní sféry) a podnikatelských aktivit.

Pro novou výstavbu dle návrhu je uvažován stupeň elektrizace bytového fondu B a C-do 10% s ohledem na současný stav a předpokládané užití elektrické energie - zvyšující se standard v domácnostech (fritézy, grily, mikrovlnné trouby, myčky nádobí apod.), které jsou energeticky náročnější.

Bilance potřebného příkonu je zpracována podle Prováděcího pokynu ECZR a uvažuje s výhledovou hodnotou měrného zatížení na jednu bytovou jednotku v RD při elektrickém vytápění do 10% 2,8 kW, pro b.j. v bytovém domě pak 1,5kW. Pro nebytový odběr je uvažován podíl 0,35 kW /b.j..

Pro podnikatelské aktivity je stanoveno zatížení odhadem podle předpokládaného rozvoje obce v jednotlivých návrhových lokalitách.

Kapacita návrhových ploch je cca 182 RD.

Ve sféře podnikání je uvažováno s využitím ploch ve stávajících areálech, nové plochy nejsou navrhovány.

Aktivity realizované v zastavěném území obce včetně nové bytové a občanské výstavby budou zásobovány ze stávajících distribučních TS po jejich případném posílení a z nově navržených TS Za Atlantou a TSN, které jsou umístěné v návrhových plochách pro výstavbu RD plochy B1 a B7.

Pro drobné živnostníky a malé podnikatelské subjekty rozmístěné rozptýleně v zastavěné části obce a ve stávající bytové zástavbě je možné potřebný příkon zajistit přímo z distribuční rozvodné sítě NN, případně samostatným vývodem z příslušné distribuční trafostanice. Výstavba nových TS pro tento účel se nepředpokládá.

Předpokládaný příkon území

1. bytový fond -	stávající RD	-	408 b. j. (vč. neobydlených a chalup)	
	stávající BD		33b.j.	
	návrh cca	-	182 b. j. (kapacita území)	
	celkem- RD		590 b.j. x 2,8 kW	= 1652 kW
	celkem BD		33 b.j. x 1,5 kW	= <u>50 kW</u>
CELKEM				1700 kW
2. nebytové odběry - OV, komunální sféra, drobné podnik. aktivity, služby,				
	-		623 b.j. x 0,35 kW	= 218 kW
3. podnikatel. aktivity - výroba, napojeno z DTS (odb. odhad-předpokl. rozvoj.)				= 90 kW
celková potřeba obce pro zajištění z DTS				2008 kW

Potřebný transformační výkon na úrovni TR je uvažován při účinníku v síti 0,95 a optimálním využití transformátorů na 80%. Potom pro distribuční odběr bude v území zapotřebí na úrovni TS dle návrhu ÚP zajistit cca 2010 kVA

Tento příkon bude zajištěn následujícím počtem trafostanic:

$$t = 2010 / (400 * 0,95 * 0,8) = 6,61 \Rightarrow 7 \text{ trafostanic v dimenzi 400 kVA.}$$

Stávající počet distribučních trafostanic – 7.

Z uvedeného plyne, že stávající počet trafostanic by byl schopen krýt potřebu příkonu. Přesto je navržena výstavba nových trafostanic a to z důvodu velkých vzdáleností navržených ploch

zástavby od stávajících zdrojů a také z důvodu, že v některých případech není možné zvýšit instalovaný výkon na stávajících konstrukcích trafostanic.

Rozmístění trafostanic na území bylo voleno tak, aby byly přenosy na straně NN optimální. Je přirozené, že situování jednotlivých navrhovaných trafostanic bude případ od případu upřesňováno podrobnějším zpracováním jednotlivých lokalit, určených k výstavbě.

5. výrobní sféra a ostatní odběratelé zásobeni z vlastních TS

a) vychází se ze současného stavu a předpokládaných odběrů

odborný odhad - současný stav	960 kVA
-------------------------------	---------

b) rozvojové záměry – odborný odhad	vč. návrhových ploch	200 kVA
-------------------------------------	----------------------	---------

celkem stávající výrobní a návrhové plochy	1160 kVA
--	----------

Celkové maximální zatížení řešeného území obce na úrovni TS dle návrhu ÚP

se předpokládá cca 3,17 MVA = (2010 kVA + 1160 kVA)

Reálná hodnota se však s ohledem na soudobost mezi jednotlivými skupinami odběru předpokládá nižší.

Se zásadním rozšířením distribuční sítě 22 kV se v návrhu neuvažuje, kromě rozšíření do návrhových lokalit zástavby. Její úpravy budou prováděny postupně podle vyvolané potřeby na základě požadavků nové zástavby v navržených lokalitách. Připojování nových odběratelů bude řešeno v souladu s platnou legislativou. V místech, kde současné trasy prochází územím navrhovaným pro novou zástavbu, musí být respektováno stávající ochranné pásmo, případně je navržena přeložka vedení. V případě, že tato vedení budou výrazně omezovat optimální využití ploch, je možné požádat E.ON o udělení výjimky ke snížení současného OP ve smyslu Zákona č. 458/2000 Sb., ve znění zák. č. 314/2009 Sb. vč. navazujících změn a doplňků.

Koncepce navrhovaného řešení na výhledové zásobování el. energií byla konzultována na E.ON ČR, s.r.o., RS Znojmo a E.ON Distribuce, a.s., Rozvoj sítí východ, Brno v průběhu zpracování ÚP – červenec 2017.

Elektronická komunikační zařízení

Telefonní zařízení a sítě

V k.ú. obce v souběhu se státními silnicemi a v jejím zastavěném území jsou uloženy podzemní kabely přenosové a přístupové telefonní sítě ve správě CETIN, a.s., v tělese dráhy pak SŽDC.

Všechna podzemní komunikační zařízení jsou návrhem ÚP respektována.

Telefonní zařízení - přístupová síť

V obci je vybudována účastnická telefonní síť, která je návrhem ÚP respektována. Tato je dimenzována je na 100 % telefonizaci bytového fondu s účelovou rezervou pro její rozšíření do nových lokalit výstavby a pro připojení ostatních uživatelů podle návrhu ÚP.

V rámci digitalizace telefonního provozu byla provedena komplexní modernizace místní přístupové sítě. Tato je provedena převážně podzemní kabelovou sítí, koncové větve místní sítě v bočních ulicích jsou provedeny nadzemním vedením závěsnými kabely.

V rozvojovém období v návaznosti na realizaci výstavby v nově navrhovaných lokalitách bude místní účastnická síť podle potřeby a požadavků na zřízení nových účastnických stanic operativně rozšiřována navázáním na stávající stav, její rozšiřování v nových lokalitách bude řešeno podzemní kabelovou sítí ve vymezených plochách.

Rozvojem nových komunikačních technologií bude možné alternativně zajistit připojení účastnických stanic v návrhových plochách, případně i ve stávající zástavbě bezdrátovou sítí – využitím technologie LTE.

Vzhledem k tomu, že v obci i mimo její zastavěnou část jsou a budou uložena v zemi spojová vedení a zařízení, zejména zemní kabely, je nutné, aby před prováděním jakýchkoliv zemních prací, případně před povolovacím řízením všech druhů staveb a inženýrských sítí, bylo investorem, případně jiným pověřeným pracovníkem požádáno o vyjádření, zda a kde se v daném prostoru nachází podzemní spojová zařízení, a to jak ve správě CETIN, a.s., tak i jiných uživatelů – provozovatelů (ČD, MV, MO, RWE, ObÚ, SELF Servis apod.). Tato zařízení jsou ve smyslu zák. č. 127/2005 Sb. § 102, 103 chráněna ochranným pásmem, které je nutno respektovat a činní 1,5 m na každou stranu od krajního vedení.

Pro ukládání kabelového vedení v zastavěném území platí zvláštní předpisy, zejména ČSN 736005 Prostorová úprava vedení technického vybavení a normy související.

Mobilní telefonní síť

Kromě pevné telekomunikační sítě O2 je území obce pokryto signálem operátorů mobilní telefonní sítě GSM.

Radiokomunikace

V k.ú. obce jsou provozována zařízení radiokomunikací a prochází jím rádioreléové trasy (RRT) převzaté dle ÚAP.

Ostatní elektronická komunikační zařízení

Území obce je plošně pokryto radiovými signály elektronických komunikací – telefony, internet, TV, rozhlas.

V obci je též zřízen místní rozhlas (MR).

Stávající zařízení jsou respektována, při požadavcích na jejich rozšíření bude navázáno na stávající stav.

Zásobování plynem

Nadřazené sítě – přenosová soustava nad 40 bar (VVTL)

V řešeném území obce se přenosová soustava plynovodu nevyskytuje, ani nejsou nárokovány požadavky na zajištění koridoru.

Zásobování obce – distribuční soustava do 40 bar (VTL)

Veškeré požadavky na dodávku potřebného množství ZP vyplývající z návrhu ÚP lze zajistit prostřednictvím stávající sítě v obci po jejím rozšíření do příslušných lokalit případně k jednotlivým odběratelům.

Zásobování teplem

V obci není vybudován žádný centrální tepelný zdroj s ohledem na charakter zástavby, kde převažují nízkopodlažní rodinné domky. V současné době je zásobování teplem zajišťováno ve všech RD individuálně.

Zásobování vodou

Obec má vybudovaný vodovod pro veřejnou potřebu, jehož majitelem je Zájmové sdružení obcí Vodovody a kanalizace Znojemska a provoz zajišťuje VAS a.s. Brno – divize Znojmo. Zásobování pitnou vodou je ze skupinového vodovodu Znojmo.

Hlavním zdrojem pitné vody tohoto skupinového vodovodu je vodárenská nádrž Znojmo. Voda z nádrže se upravuje v úpravně vody na Pražské ulici ve Znojmě. Úpravna vody má výkon $Q = 240$ l/s. Povolený odběr je $Q = 240$ l/s. Surová voda odebíraná z nádrže se čerpá čerpací stanicí u Obří hlavy dvěma výtlačnými potrubími do přerušovacího vodojemu 50 m³ v Hradišti (330 m n.m.m). Odtud odtéká gravitačně do úpravně vody (324 m n.m.). Z úpravně vody s akumulací 4000 m³, s max. hladinou 310,09 m n.m., je voda dopravována gravitačně přes vodovodní systém Znojma do VDJ nám. Republiky, o objemu 2 x 700 m³, s max. hladinou 268,40 m n.m., odkud je obec Nový Šaldorf - Sedlešovice zásobena gravitačně přes rozvodnou síť městské části Znojmo.

Ze skupinového vodovodu je zásobeno celkem 28 sídel, z toho 27 obcí a jedno město s 9 městskými částmi.

Tab. č. 1 Skupinový vodovod Znojmo - BILANCE POTŘEBY VODY A KRYTÍ ZDROJI
dle PRVK Jihomoravského kraje

703-Sk.vod. Znojmo										
(číslo a název vodovodu)										
	2013		2014		2015		2015n		2025	
	Qp	Qd	Qp	Qd	Qp	Qd	Qp	Qd	Qp	Qd
celková potřeba vody	11 060	14 769	11 085	14 805	11 111	14 840	6 828	9 221	7 511	10 143
celková vydatnost zdrojů	20 736	20 736	20 736	20 736	20 736	20 736	20 736	20 736	20 736	20 736
Rozdíl [m3/d]	9 676	5 967	9 651	5 931	9 625	5 896	13 908	11 515	13 225	10 593
voda převzatá (odkud)										
voda předaná (směr)702-Sk.vod. Hodonice										-81
bilance	9 676	5 967	9 651	5 931	9 625	5 896	13 908	11 515	13 225	10 512
obec - potřeba vody [m3/d]										
0627.020.515.01 - Bezkov	10	14	11	15	11	16	11	15	12	17
0627.020.524.01 - Cítovice	34	48	35	49	36	50	50	70	55	77
0627.020.528.01 - Dobšice	419	628	421	631	423	634	333	500	367	550
0627.020.530.01 - Dyjákovičky	44	61	44	62	44	62	68	96	75	105
0627.020.531.01 - Dyje	71	100	71	100	71	100	57	80	63	88
0627.020.535.01 - Hluboké Mašůvky	79	111	80	112	81	113	86	120	94	132
0627.020.545.01 - Chvalovice (vč. Hatě-celnice	178	249	178	249	179	250	273	382	300	421
0627.020.550.01 - Kravsko	71	100	72	100	72	101	66	93	73	102
0627.020.554.01 - Kuchařovice	66	93	67	94	68	96	84	118	93	130
0627.020.563.01 - Mašovice	21	29	21	30	22	31	43	60	47	66
0627.020.566.01 - Miličovice	11	16	11	16	12	16	17	23	18	25
0627.020.569.01 - Nový Šaldorf-Sedlešovice	61	86	62	87	63	88	113	158	124	174
0627.020.569.02 - Sedlešovice	39	55	39	55	39	55	52	73	57	80
0627.020.575.01 - Plaveč	23	32	24	33	25	35	46	64	51	71
0627.020.576.01 - Plenkovice	31	44	32	44	32	44	34	48	38	53
0627.020.594.01 - Suchohrdly	122	171	123	172	124	173	138	193	152	213
0627.020.605.01 - Únanov	152	212	153	214	154	215	183	256	201	282
0627.020.620.01 - Derflice	11	16	11	16	11	16	12	16	13	18
0627.020.620.02 - Kasárna	31	44	31	44	31	44	21	30	23	33
0627.020.620.03 - Konice	51	72	52	72	52	72	52	73	57	80
0627.020.620.04 - Mramotice	89	125	90	125	90	126	57	80	63	88
0627.020.620.05 - Načeratice	29	41	30	41	30	42	42	58	46	64
0627.020.620.06 - Oblekovice	174	243	176	247	179	251	132	185	145	204
0627.020.620.07 - Popice	25	34	25	35	26	36	18	26	20	28
0627.020.620.08 - Přímětice	752	1 053	753	1 054	754	1 055	659	923	725	1 015
0627.020.620.09 - Znojmo(vč. Hradiště)	8 402	11 007	8 412	11 019	8 421	11 032	4 137	5 419	4 550	5 961
0627.020.623.01 - Žerůtky	21	29	21	30	21	30	23	32	25	35
0627.020.570.01 - Olbramkostel	41	58	41	58	41	58	21	29	23	32
703-Sk.vod. Znojmo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
zdroj - vydatnost [m3/d]										
Vodárenská nádrž Znojmo	20 736	20 736	20 736	20 736	20 736	20 736	20 736	20 736	20 736	20 736

Popis obecního vodovodu:

Vodovodní síť obce je zásobována z vdj. na nám. Republiky v rámci 1. tlakového pásma. Rozsah pásma - nejnižší položená část města Znojma s horním ohraničením vrstevnicí cca 245 m n.m., tj. dolní část průmyslové zóny, zástavba kolem ul. Vídeňské, části Louka, Územní plán Nový Šaldorf - Sedlešovice

Oblekovice a obce N. Šaldorf-Sedlešovice a Dobšice. Dle dostupných podkladů je vodovodní síť vzhledem ke stávající zástavbě kompletní, potrubí jednotlivých řadů je provedeno z trub litinových průměr 150 mm (původní vodovod), nové řady byly provedeny z PVC průměr 90 a 110 mm. Zásobovací řady a jednotlivé větve jsou osazeny sekčními šoupaty a požárními podzemními hydranty, které slouží rovněž k odvodušňování a odkalování vodovodní sítě. Dále jsou dle možností a potřeby jednotlivé zásobovací řady zaokružovány, na několika místech větve vybíhají do krajových částí zástavby. Z důvodu nízkých provozních tlaků vody v horních partiích současné zástavby byly na síti osazeny automatické posilovací stanice. Umístění těchto stanic bylo zaneseno do grafické části předkládané ÚPD.

Bilance obce Nový Šaldorf – Sedlešovice – místní část Nový Šaldorf dle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje

Položka			2015s	2015n	2025
Počet zásob.obyvatel	N _z	obyv.	574	979	979
Voda vyrobená celkem	VVR	tis. m ³ /r	22.9	41.2	45.3
Voda fakturovaná	VFC	tis. m ³ /r	19.2	35.6	39.1
Voda fakturovaná pro obyvatele	VFD	tis. m ³ /r	12.6	27.8	30.6
Spec. potř. fakt. obyvatelstva	Q _{s,d}	l/(os.den)	60	78	86
Spec. potř. fakt. vody	Q _s	l/(os.den)	92	100	109
Spec. potř. vody vyrobené	Q _{s,v}	l/(os.den)	109	115	127
Prům. denní potřeba	Q _p	m ³ /d	62.7	112.8	124
Max. denní potřeba	Q _d	m ³ /d	87.7	157.9	173.6

Bilance obce Nový Šaldorf – Sedlešovice – místní část Sedlešovice dle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje

Položka			2015s	2015n	2025
Počet zásob.obyvatel	N _z	obyv.	296	503	503
Voda vyrobená celkem	VVR	tis. m ³ /r	14.4	18.9	20.8
Voda fakturovaná	VFC	tis. m ³ /r	11	18.9	20.7
Voda fakturovaná pro obyvatele	VFD	tis. m ³ /r	8.1	17.1	18.9
Spec. potř. fakt. obyvatelstva	Q _{s,d}	l/(os.den)	75	93	103
Spec. potř. fakt. vody	Q _s	l/(os.den)	102	103	113

Spec. potř. vody vyrobené	$Q_{s,v}$	l/(os.den)	133	103	113
Prům. denní potřeba	Q_p	m^3/d	39.4	51.9	57.1
Max. denní potřeba	Q_d	m^3/d	55.1	72.6	79.9

Voda fakturovaná za rok 2016:

- Nový Šaldorf 39 384 m^3
- Sedlešovice 21 569 m^3
- celkem Nový Šaldorf-Sedlešovice 60 953 m^3
- Spec. spotř. fakt. vody 110 l/(os.den)

Výpočet potřeby vody dle Přílohy č.12 Vyhlášky č.120/2011 Sb.:– výhled pro návrh ÚP

Obyvatelstvo – místní části Nový Šaldorf a Sedlešovice

Počet obyvatel	2180
S tab. Spotřebou 96 l/den	
Spotřeba vody pro obyvatelstvo celkem	209,28
m^3/den	
Koeficient denní nerovnoměr.	1,3
K_d	
Potřeba pro obyvatelstvo	209,28 (272,06)
m^3/den (max. m^3/den)	

Vybavenost obce + ostatní potřeba

Odhad potřeby vody pro vybavenost obce a ostatní vybavenost byl stanoven na základě rozboru stávající spotřeby vody, ze kterého vyplývá, že z celkového množství fakturované vody (VFC) připadá 70 % na obyvatelstvo a 30 % na vybavenost obce a ostatní potřebu. Potřeba vody pro vybavenost obce a ostatní potřebu tedy byla odhadnuta na 40% z potřeby vody pro obyvatelstvo ve výhledu územního plánu.

$$Q_{p-vybavenost} = 0,40 * Q_{p-obyv} = 0,40 * 209,28 = 83,71 \text{ m}^3/den$$

Potřeba vody - prům. (max. denní)	
Obyvatelstvo	209,28 (272,06)
Vybavenost, výroba + ostatní_	83,71
CELKEM	292,99 (355,77)

$$Q_p = 292,99 \text{ m}^3/\text{den}$$

$$q_p = 3,39 \text{ l/s}$$

$$Q_d = 355,77 \text{ m}^3/\text{den}$$

$$q_d = 4,12 \text{ l/s}$$

Návrh

Stávající zdroje skupinového vodovodu Znojmo jsou dostatečně kapacitní pro zásobování obce i po realizaci výhledové zástavby a s tím spojeného nárůstu potřeby vody. S umístěním objektů znamenajících významný odběr vody z veřejného vodovodu není v územním plánu uvažováno.

Stávající vodovodní trubní síť bude doplněna o nové řady, které budou sloužit pro zásobování vodou ploch určených k nové zástavbě. Rozsah a trasování navrženého vodovodního potrubí je patrné z výkresové části předkládané dokumentace. Materiál a profily nového potrubí budou řešit následující stupně PD na základě podrobného hydraulického výpočtu, vzhledem k průtoku požární vody (u zástavby do tří podlaží 6,7 l/s) však předpokládáme min. DN 80. (Při výpočtech stanovujících profily potrubí je nutné zejména v koncových úsecích vzít v úvahu možnou stagnaci vody v potrubí při normálním provozu, která může mít negativní vliv na jakost vody v potrubí). Rovněž bude provedeno posouzení tlakových poměrů v navrhovaných částech vodovodní sítě a budou navržena opatření k posilování tlaku vody (umístění automatických posilovacích stanic), včetně rozdělení sítě pomocí sekčních uzávěrů tak, aby byla vytvořena uzavřená tlaková pásma jednotlivých tlakových zařízení. Při případných podchodech pod silnicí bude potrubí opatřeno chráničkou, rýha vyplněna betonem, aby nedošlo k pozdějšímu sedání vozovky. Požární hydranty budou zbudovány jako podzemní, jejich umístění vyplyne při podrobnějším zpracování na základě podélného profilu, kdy se osadí do zlomových bodů a budou zároveň plnit funkci kalosvodů a vzdušníků. Při návrhu bude dále dodržena podmínka max. vzdálenosti mezi jednotlivými požárními hydranty a největší vzdálenost od objektů dle ČSN. V případě potřeby budou původní řady postupně rekonstruovány v ve stávajících trasách.

Odkanalizování

Dešťové vody

V obci je stávající dešťová kanalizace, která byla v nejstarších částech obce postupně budována zatrubňováním příkopů podle potřeby za účelem lokálního odvodnění. Stoky byly

realizovány z betonových trub, provedení neodpovídá současným technickým požadavkům (netěsnost potrubí, absence revizních šachet). Dešťová kanalizace je vyústěna do řeky Dyje a svodnic Sedlešovice a Nový Šaldorf. K trasování původních stok dešťové kanalizace se nedochovala žádná dokumentace. V souvislosti s novou zástavbou byla stoková síť dešťové kanalizace rozšířena pro potřeby odvodnění nově zastavovaných území. Nové stoky byly vybudovány převážně z trub PVC a kameniny DN 300 a splňují aktuální normové požadavky na provedení kanalizace.

Dešťová kanalizace je ve správě a majetku obce.

Splaškové vody

V obci je stávající splašková kanalizační síť. Páteří celého kanalizačního systému je kanalizační sběrač, jehož trasa vede v komunikaci hlavní silnice Znojmo – Hnanice II/43 na konec obce do prostoru před vinné sklepy. Zde je napojeno výtlačné potrubí, které dopravuje odpadní vody z městských čtvrtí města Znojma – Konic a Popic. Kanalizační stoková síť je tvořena kameninovými a PVC trubami DN 250 a 300. Vzhledem ke konfiguraci terénu je nutno v řešené obci odpadní vody přečerpávat, na síti jsou osazeny 2 čerpacích stanice.

Splaškové odpadní vody z obce jsou odváděny do veřejné kanalizace města Znojma – místní části Oblekovice, kde jsou prostřednictvím čerpací stanice převedeny na levý břeh Dyje a dále na ČOV Dobšice. Čerpací stanice splaškových vod a ČOV jsou umístěny mimo řešené území.

ČS Oblekovice:

zkolaudována v roce 1997, intenzifikována v roce 2015 (kolaudace *MUZN 96918/2015 z 27.11.2015*)

Popis ČS:

ČS Oblekovice se nachází na pozemku č. 110/1, k.ú. Oblekovice, odtud jsou odpadní vody z obcí Derflice, Načeratice, Nový Šaldorf-Sedlešovice, Popice u Znojma, Konice u Znojma a Oblekovice čerpány na ČOV Dobšice. Po intenzifikaci je ČS vystrojena novou technologií, osazeny dvě nová ponorná kalová čerpadla, max. výkon čerpadla je 20 l/s, při běžném nátoku do jímky je výkon čerpadla 10 l/s, dopravní výška 9,4 m, objem 32,7 m³, na přívodním potrubí je instalován česlicový koš, pro manipulaci je na vrchní betonové desce instalována patka s otočným jeřábem. Celkový příkon je $P_i=8,6$ kW.

ČOV Dobšice

zrealizována v roce 1977 a intenzifikována v roce 2000 (povolení užívání stavby ze dne 12.6. 2000 – vydal OkÚ Znojmo pod č.j. *Vod 928/2000-Ko*).

Popis ČOV:

ČOV Dobšice leží na levém břehu řeky Dyje v k.ú. Dobšice u Znojma. Je navržena jako mechanicko-biologická ČOV s dlouhodobou aktivací s nízkým zatížením kalu a úplnou anaerobní stabilizací kalu. ČOV je navržena pro 99 000 EO (počet osazených linek 4). ČOV Dobšice se skládá z mechanického předčištění, biologického čištění (pro biologickou linku byl zvolen SBR systém a to aktivační nádrže - reaktor typu CAST), kalového a plynového hospodářství.

Technické parametry aktivační nádrže

- průměrný bezdeštný přítok 19 000 m³/den
- Maximální bezdeštný přítok 1 270 m³/h
- Přítok za deště 1 800 m³/h
- Maximální hloubka nádrže a objem 5,1 m => 5 217 m³
- Minimální hloubka nádrže a objem 4,0 m => 4 092 m³

Přípustné množství vypouštěných vod:

Množství	l/s	m ³ /den	m ³ /rok
Prům.	220,00	19000,00	6935000,00
Max.	352,80	-	-
Max. dešť.	500,00	-	-

Přípustné množství znečištění

Ukazatel znečištění	Hodnoty „p“ mg/l	Hodnoty „m“ mg/l	t/rok
BSK ₅	18,0	25,0	124,830
CHSK-Cr	75,0	110,0	520,125
NL	20,0	35,0	138,700
N-NH ₄	5,0	10,0	34,675
N-NH ₄	10,0	20,0	69,350
N _{anorg}	15,0	20,0	104,025
N _{anorg}	20,0	30,0	138,700
P _{celk}	2,0	4,0	13,870

Recipientem pro vypouštěné odpadní vody je řeka Dyje.

Provozovatel kanalizace a ČOV: Vodárenská akciová společnost a.s. Brno, divize Znojmo

Návrh

Kanalizace bude i nadále provozována jako oddílná.

Dešťové vody budou odváděny stávající dešťovou kanalizací, v místech bez dešťové kanalizace budou dešťové vody zasakovány v zasakovacích systémech na pozemcích vlastníků. Při návrhu nové zástavby doporučujeme minimalizovat rozsah zpevněných ploch a nezvyšovat odtokový součinitel dané lokality.

U nově navržených RD se předpokládá s vyvedením dešťových vod ze střech na terén a s jejich zachycováním pro závlahu. V případě nemožnosti vsaku budou řešeny stoky oddílné gravitační dešťové kanalizace se zaústěním do stávající dešťové kanalizace. Nevyhovující stoky původní dešťové kanalizace budou postupně rekonstruovány ve stávajících trasách.

Splaškové vody budou odváděny mimo řešené území na stávající ČOV Dobšice. ČOV má po provedené intenzifikaci v r. 2000 dostatečnou kapacitu pro výhledové potřeby řešené obce. ČS Oblekovice byla intenzifikována v roce 2015, při návrhu intenzifikace bylo uvažováno s nárůstem napojených obyvatel obce Nový Šaldorf – Sedlešovice na 2236 EO. Rozvoj obce dle předkládaného UP odpovídá 2180 EO. ČS tedy má dostatečnou kapacitu pro navrhovaný rozvoj obce.

Splašková kanalizační síť bude rozšířena o stoky, které budou sloužit pro odvod odpadních vod z rozvojových ploch navrhovaných předkládaným územním plánem. Profily navrženého potrubí budou stanoveny výpočtem v dalších stupních PD. Stoková síť bude provozována jako gravitační, po úsecích min. 50 m budou umístěny revizní šachty.

Trasování stávající i navržené kanalizace viz. situace, která je součástí grafické části předkládané dokumentace.

Množství odpadních vod

Stanovení množství odpadních vod - dle PRVK Jihomoravského kraje

Místní část Nový Šaldorf

Položka		2000	2004	2015
Počet trvale bydlících obyvatel napojených na kanalizaci	obyv.	579	578	574
Počet trvale bydlících obyvatel napojených na ČOV	obyv.	579	578	574
Počet EO	obyv.	579	578	574
Produkce odpadních vod	m ³ /den	75.27	75.14	74.62
BSK ₅	kg/den	34.74	34.68	34.44
NL	kg/den	31.85	31.79	31.57
CHSK	kg/den	69.48	69.36	68.88

Místní část Sedlešovice

Položka		2000	2004	2015
Počet trvale bydlících obyvatel napojených na kanalizaci	obyv.	299	298	296
Počet trvale bydlících obyvatel napojených na ČOV	obyv.	299	298	296
Počet EO	obyv.	299	298	296
Produkce odpadních vod	m ³ /den	37.87	37.77	37.57
BSK ₅	kg/den	17.94	17.88	17.76
NL	kg/den	16.45	16.39	16.28
CHSK	kg/den	35.88	35.76	35.52

Při stanovení množství OV vycházíme z vypočtené potřeby vody pro obyvatelstvo, občanskou vybavenost a výrobu – výhled

$$Q_p = 292,99 \text{ m}^3/\text{den}$$

$$q_p = 3,39 \text{ l/s}$$

$$Q_d = 355,77 \text{ m}^3/\text{den}$$

$$q_d = 4,12 \text{ l/s}$$

Výpočet znečištění odpadních vod - počet obyvatel 2180

Znečištění na jednoho obyvatele

BSK₅ 60 g/den

NL 49,5 g/den

N_{celk} 9,9 g/den

P_{celk} 2,25 g/den

Celkové množství

$$BSK_5 = 2180 \times 0,060 = 130,80 \text{ kg/den}$$

$$NL = 2180 \times 0,0495 = 107,91 \text{ kg/den}$$

$$N_{\text{celk}} = 2180 \times 0,0099 = 21,58 \text{ kg/den}$$

$$P_{\text{celk}} = 2180 \times 0,0025 = 5,45 \text{ kg/den}$$

II.12.5 Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny a opatření v krajině

Koncepce uspořádání krajiny vychází z respektování stávajícího stavu, který je dán polohou k.ú. Nový Šaldorf a k.ú. Sedlešovice. Severní hranici řešeného území tvoří řeka Dyje. K toku je přimknuta zástavba původně dvou samostatných obcí Sedlešovic a Nového Šaldorfu. Západní část území se nachází v Národním parku Podyjí a jedná se o převážně zalesněné území s enklávou vinic. Zbylé území (jižní část správního území) je tvořeno intenzivně obhospodařovanými pozemky orné půdy. Přechod mezi urbanizovanou částí obce a volnou krajinou jsou rozsáhlé lokality zahrádek.

Do řešeného území zasahují území podléhající režimu zvláštní ochrany vyplývajícímu ze zákona č.114/1992Sb. o ochraně přírody a krajiny (zvláště chráněné území, evropsky významná lokalita nebo ptačí oblast soustavy Natura 2000). Vrchol a plochý hřbet Kraví hory, kterou pokrývají listnaté lesní porosty a mozaika rozsáhlých stepních a lesostepních lad je (v rámci k.ú. Sedlešovice) součástí evropsky významné lokality Podyjí (CZ0621032) a také ptačí oblasti Podyjí (CZ0621032), jež zasahuje dál na východ, kde průběh její hranice vymezuje železniční trať Znojmo - Retz. Ptačí oblast tak vedle prostoru Kraví hory zabírá značnou část zemědělsky využívané krajiny jejího úpatí, a to v rámci k.ú. Sedlešovice. Do k.ú. Nový Šaldorf ptačí oblast nezasahuje.

V rámci obecné ochrany přírody a krajiny dle zákona č. 114/1992 Sb. mají zvláštní postavení významné krajinné prvky - ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotné části krajiny, které utvářejí její typický vzhled nebo přispívají k udržení její stability (§ 3 písm. b). Na řešeném území jsou z obecně vyjmenovaných významných krajinných prvků zastoupeny lesy, vodní tok a údolní niva.

Rozdělení krajiny na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití zajistí optimální využívání krajiny s ohledem na dílčí přírodní podmínky jednotlivých lokalit a zachování krajinného rázu. Toto rozdělení umožní podporu obnovy některých méně stabilních částí a ochranu přírodních hodnot.

Územní systém ekologické stability

Podkladové dokumentace

ÚSES na území obce Nový Šaldorf - Sedlešovice byl řešen ve územním plánu města Znojma (Řešené území bylo součástí města) a podrobně jej také řeší Plán ÚSES na území NP Podyjí a jeho ochranného pásma (součást ÚAP ORP).

Hlavními výchozími podklady pro řešení územního systému ekologické stability krajiny jsou následující dokumentace:

- Územně technický podklad regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability ČR (1 : 50 000).
- Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje;
- Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Znojmo;
- Územní plán Znojmo (Archdesign, 2014);
- Územní plán Havraníky (A projekt s.r.o. 2011);
- Plán ÚSES na území NP Podyjí a jeho ochranného pásma (Projekce zahradní, krajinná a GIS, 2013);

Komplexní pozemkové úpravy v katastrech Šaldorf a Sedlešovice doposud řešeny nebyly.

Metodika návrhu ÚSES

Návrh ÚSES vychází z předpokladu respektování potenciálních i aktuálních přírodních a antropogenních podmínek území. Důležité je zejména zohlednění:

- směrů přirozených migračních tras (především vodních toků, případně údolí, svahů, hřbetů aj.);
- reprezentativnosti stanovištních podmínek;
- zastoupení ekologicky významných vegetačních formací pro danou krajinu typických;
- stávajících i předpokládaných zásadních antropogenních zásahů do krajiny (zastavěná území, regulace toků, zornění území);
- metodikou požadovaných funkčních a prostorových parametrů jednotlivých prvků ÚSES s ohledem na jejich biogeografický význam a předpokládaný způsob využití.

Dále bylo nutné řešit vazby na okolní katastrální území, ve kterých je již zpracován návrh ÚSES.

Splnění těchto náležitostí je základem správné tvorby ÚSES, proto jim byla v průběhu prací věnována patřičná pozornost.

Návrh ÚSES využívá **principu vytváření ucelených větví ÚSES**. Ucelenou větev tvoří soubor vzájemně navazujících biocenter a biokoridorů navržených v určitém souborném typu stanovišť (v agregovaných plochách s obdobným přírodním potenciálem). V řešeném území byly zohledněny dva základní souborné typy stanovišť:

- Mezofilní typ větví místního a regionálního ÚSES a typ mezofilní hájové osy nadregionálního ÚSES;
- Vodní typ větve nadregionálního ÚSES;

Mezofilní typ větví místního a regionálního ÚSES a typ mezofilní hájové osy nadregionálního ÚSES: větve procházející hydricky normálními stanovišti převážně závislými na „základní vodě“ z atmosférických srážek a neovlivněnými zvýšenou hladinou spodní vody. Zatímco biokoridory hydrofilních větví jsou striktně vedeny odpovídajícími typy vodou ovlivněných stanovišť, biokoridory mezofilních větví se takovým stanovištěm sice přednostně vyhýbají, mohou je však v nezbytně nutné míře křížit (např. propojují-li biocentra v protilehlých svazích údolí).

Vodní typ větve nadregionálního ÚSES: větev tvoří jediný segment koridoru vymezený v prostoru vodní hladiny (vložená biocentra v tomto typu větve nejsou vymezenována).

Větve (prvky) smíšeného typu: obsahující stanoviště náležící oběma typům větví. Prakticky je takový prvek složen ze dvou navazujících částí z nichž každá respektuje minimální parametry příslušného typu zastoupených větví.

Přehled zastoupených větví

Mezofilní hájová větev nadregionálního ÚSES

Koncepční vedení větve vychází ze ZUR JMK, detailní vymezení pak z Plánu ÚSES na území NP Podyjí a jeho ochranného pásma (součást ZUR ORP Znojmo). Větev tvoří složený nadregionální biokoridor v ZUR vymezený jako pás území o šířce 400 m k upřesnění trasování a segmentů nadregionálního biokoridoru. V ÚAP je biokoridor vymezen v detailu území včetně vložených biocenter a úseků nadregionálního biokoridoru. Upřesnění v rámci řešení Plánu ÚSES obce Šaldorf-Sedlešovice zahrnovalo upravení vymezení hranic segmentů větve vzhledem k hraničním ploch s rozdílným způsobem využití;

V řešeném území je součástí větve koncové regionální biocentrum (NRBC 28), vložená biocentra v lokálních parametrech (K 139MH/LBC3, K 139MH/LBC4) a úseky regionálního biokoridoru (K 139MH/1, K 139MH/2, K 139MH/3).

Vodní větev nadregionálního ÚSES

Koncepční vedení větve vychází ze ZUR JMK (detailní vymezení větve v Plánu ÚSES na území NP Podyjí a jeho ochranného pásma - součást ZUR ORP Znojmo, pak obsahuje řešení tohoto biokoridoru, které ZUR JMK neodpovídá). Větev tvoří jediný segment koridoru vymezený v prostoru vodní hladiny řeky Dyje (vložená biocentra v tomto typu větve nejsou vymezenována). Upřesnění vymezení v rámci řešení Plánu ÚSES obce Šaldorf-Sedlešovice zahrnovalo upravení vymezení hranic biokoridoru vzhledem k hraničním ploch s rozdílným způsobem využití;

V řešeném území je součástí větve jediný segment biokoridoru (K 161V);

Mezofilní větve v jižní části řešeného území

Segmenty jsou vymezeny ve vazbě na plochy trvalé vegetace polní krajiny (LBC 1, LBK 2), případně jsou navrženy zcela nově na plochách orné půdy k budoucímu založení (LBC2, LBK4, LBK3, LBK1)

V řešeném území jsou součástí struktury mezofilních větví biocentra (LBC1 a LBC2) a biokoridory (LBK1, LBK2, LBK3).

Mezofilní větve propojující nadregionální biocentrum NRBC28 s nadregionálním biokoridorem K 161V

Větev prochází v severní části řešeného území, kde prostorem lesnatého údolí propojuje souvislý lesní celek s vymezeným NRBC28 s nivou Dyje a nadregionálním biokoridorem K 161V.

V řešeném území tvoří větev jediný biokoridor (LBK4).

Přehled zastoupených prvků

NRBC28

Rozsáhlé převážně lesní biocentrum vymezené v prostoru národního parku Podyjí. Do řešeného území zasahuje východní okrajová část biocentra zahrnující souvislé lesní porosty převážně přírodě blízkého rázu.

LBC 1

Lokální biocentrum o rozloze přes 6 ha, zahrnující rozvolněná xerofitní stanoviště keřových a travinobylinných lad i segmenty ladních křovin. V rámci vymezené plochy jsou začleněny i části území využívané jako orná půda.

LBC 2

Lokální biocentrum o rozloze 3 ha, nově vymezené na orné půdě.

K 139MH/LBC3

Biocentrum v lokálních parametrech vložené do trasy nadregionálního biokoridoru mezofilní hájové větve, o rozloze 3 ha. Biocentrum je z podstatné části nově navrženo na orné půdě, pouze do okrajové části jeho plochy zasahuje stávající větrolam.

K 139MH/LBC4

Biocentrum v lokálních parametrech vložené do trasy nadregionálního biokoridoru mezofilní hájové větve, o rozloze 3,6 ha. Biocentrum je z podstatné části nově navrženo na orné půdě, pouze do okrajové části jeho plochy zasahuje stávající větrolam.

K 161V

Biokoridor tvoří jediný segment vymezený v prostoru vodní hladiny řeky Dyje.

K 139MH/1

Úsek nadregionálního biokoridoru mezofilní hájové větve. Úsek je z podstatné části nově navržen na orné půdě, ve středním úseku jeho trasy překonává nezorněnou plochu využívanou jako motokrosový areál.

K 139MH/2

Úsek nadregionálního biokoridoru mezofilní hájové větve. Úsek je vázán na stávající mohutný větrolam zaujímající cca 2/3 šířky vymezeného biokoridoru, zbývající část šířky biokoridoru je vymezena na plochách orné půdy.

K 139MH/3

Úsek nadregionálního biokoridoru mezofilní hájové větve. Úsek je vázán na stávající mohutný větrolam zaujímající cca 2/3 šířky vymezeného biokoridoru, zbývající část šířky biokoridoru je vymezena na plochách orné půdy.

LBK 1

Krátký úsek mezofilního lokálního biokoridoru vymezený na plochách orné půdy bez vazby na plochy trvalé vegetace, navržený k realizaci.

LBK 2

Lokální biokoridor vedený polní krajnou ve vazbě na úzký vegetační doprovod polní cesty (svodnice), zarostlý místy rozvolněnými keřovými společenstvy s vtroušenými stromovými dřevinami.

LBK 3

Úsek mezofilního lokálního biokoridoru vymezený na plochách orné půdy bez vazby na plochy trvalé vegetace, navržený k realizaci. Biokoridor navazuje na stávající síť polních účelových cest.

LBK 4

Lokální biokoridor vedený polní krajnou ve vazbě polní cestu (bez vegetačního doprovodu), navržený k realizaci.

LBK 5

Biokoridor je vymezen v prostoru lesnatého údolí, kterým propojuje souvislý lesní celek s vymezeným NRBC28 s nivou Dyje a nadregionálním biokoridorem K 161V.

Interakční prvky

Interakční prvky jsou ekologicky významné krajinné prvky a ekologicky významná liniová společenstva, vytvářející existenční podmínky rostlinám a živočichům, významně ovlivňujícím fungování ekosystémů kulturní krajiny. V místním územním systému ekologické stability zprostředkovávají interakční prvky příznivé působení biocenter a biokoridorů na okolní, ekologicky méně stabilní krajinu. (Metodické postupy projektování lokálního ÚSES, Maděra, P., Zímová, E. 2005).

Interakční prvky jsou skladebnými částmi, které představují doplněk k vymezení lokálních (místních) biocenter a biokoridorů. V rámci řešení místního ÚSES obce Nový Šaldorf Sedlešovice, bylo respektováno a mírně upraveno vymezení interakčních dle plánu ÚSES (Plán územního systému ekologické stability na území Národního parku Podyjí a jeho ochranného pásma, Y. Lacinová 2013). Toto vymezení bylo doplněno o prvky mimo ochranné pásmo situované v polní krajině mimo zastavěné území obce.

Prostupnost krajiny

Navrženo je několik nových cest v krajině. Tyto cesty jsou zavedeny v katastru nemovitostí, ale dosud nebyly realizovány. Na vybraných cestách jsou navrženy cyklotrasy.

Povrchový odtok a eroze

Vlivem morfologických podmínek (poměrně svažité terén) dochází při přívalových srážkách k povrchovému odtoku vody ve směru od západu k východu přes zastavěné území obce do řeky Dyje. Místy dochází k odnosu ornice a ohrožování současně zastavěného území přívalovými vodami a následné sedimentaci splavené ornice na zahradách a komunikacích. K zachycení a odvodu přívalových vod byly v zájmovém území vybudovány ve dvou lokalitách záchytné příkopy - svodnice.

Svodnice Sedlešovice je trasována od tunelu pod železniční tratí východním směrem kolem objektů zemědělského podniku přes zastavbu Sedlešovic do řeky Dyje. Svodnice má podobu otevřeného příkopu s korytem lichoběžníkového nebo obdélníkového profilu, opevněného betonovými žlaby nebo silničními panely. Část trasy je vedena v betonových troubách DN 1000.

Svodnice Nový Šaldorf je vedena od západního okraje zástavby severně od areálu Atlanty východním směrem přes současně zastavěné území k řece Dyji. Technické řešení koryta svodnice je obdobné jako v případě svodnice Sedlešovice.

Návrhy:

- o na svodnicích bude prováděna běžná údržba, zejména čištění koryta od sedimentů
- o na západním okraji stávající nebo navržené zástavby jsou v místech předpokládaných přítoků vody při přívalových srážkách navrženy zatravněné pásy. Umístění pásu bylo vyneseno do situací, které jsou součástí předkládané dokumentace

Vodní toky

Hydrologické poměry

Řešené území leží v povodí řeky Dunaje. Dále katastr obce náleží k povodím III. řádu 4-14-02 Dyje od soutoku Moravské a Německé Dyje po Jevišovku, přesněji do povodí 4-14-02-063 Dyje po Gránický potok, 4-14-02-065 Dyje po Lesku, 4-14-02-067 Dyje po Dobšický potok a 4-14-02-083 Vrbovecký potok. Vodní režim povrchových vod je určen morfometrií daného území, způsobem využití ploch, klimatem, podložím aj. Největším vodním tokem v území je řeka Dyje. Dyje patří mezi nejméně vodné toky na Moravě, se značně nevyrovnaným odtokem, jak během roku, tak i v delším časovém období. Největší průtoky se vyskytují v květnu (40-50%) a nejmenší v srpnu (0.7 m.s-1). Nepříznivé průtokové poměry z části vyrovnává Vranovská a Znojemská údolní nádrž. Síť vodních toků je v řešeném území velmi řídká, mimo řeku Dyji se v zájmovém území vyskytují pouze drobné toky Popický potok a PP Dyje v ř.km 120,9. Hlavním zdrojem povrchové pitné vody je vodní nádrž Znojmo, sloužící jako centrální zdroj skupinového vodovodu Znojmo. Podzemní voda je díky geologickým podmínkám v nivách, náchylná ke znečištění. Území má nízko pod povrchem zvodnělý horizont a je citlivé na splachy průmyslových hnojiv a biocidů. Zvodnění je převážně průlinové s málo výraznými zásobami podzemních vod.

Charakteristika vodních toků

Voda z řešeného území je odváděna vodními toky Dyje, Popický potok a PP Dyje v ř.km 120,9.

název vod. toku	č. povodí	správce	ID toku
Dyje	4-14-02-063 4-14-02-065 4-14-02-067	Povodí Moravy, s.p.	10100006
Popický potok	4-14-02-083	Povodí Moravy, s.p.	10201023

Hlavní osou hydrografické sítě je řeka Dyje, který protéká po východním okraji řešeného území. Pouze okrajově zasahují do řešeného území tok PP Dyje v ř. km 120,9, který odvodňuje malou část na severu zájmového území a Popický potok, který je umístěn v západním okraji zájmového území západně od lokality Pustý kopec. Dyje a Popický potok jsou ve správě Povodí Moravy s.p., PP Dyje v ř. km 120,9 spravuje Správa národního parku Podyjí.

Dyje

Řeka Dyje protéká po východní hranici řešeného území. Pod přehradní nádrží Znojmo s hrází v km 117,959 je koryto řeky Dyje prakticky upravené a opevněné ve dně kamennou patkou a ve svazích kamennou dlažbou na sucho. Šířka koryta tvaru jednoduchého lichoběžníkového profilu je přibližně 32 m. Hladiny vod při extrémních povodňových průtocích zasahují do přilehlých zahrádek s chatkami na obou březích. Vzdálenější zástavba rodinných domů je prakticky ochráněna až na stoletý průtok.

Asi o 1 km níže po toku se nachází v lokalitě Sedlešovice v rozšířeném říčním profilu další pevný jez (v km 115,089), který vzdouvá vody do levobřežního náhonu s nově rekonstruovanou MVE. Odpad od náhonu je vyústěn do Dyje v říčním km 114,212. Pevný srubokamenný jez se šikmou betonovou přelivnou plochou se jeví v dobrém stavu, avšak široký profil koryta řeky pod jezem se zanášá při vysokých průtocích štěrkovými lavicemi, které byly erodovány hladovou vodou v úseku krátce pod přehradní hrází. V úseku mezi Sedlešovicemi a Oblekovicemi je kapacita koryta pouze Q_1 - v záplavě je na levém břehu chatová oblast.

Drobné vodní toky

Tok PP Dyje v ř. km 120,9 je přirozeným, lesním tokem, Popický potok byl v řešeném území upraven, napřímen, koryto má pravidelné lichoběžníkové koryto.

Návrh

- Na tocích bude prováděna běžná údržba – čištění od sedimentu a údržba břehových porostů.

Vodní nádrže

Závlahová nádrž

Závlahová nádrž je umístěna jižně od zástavby místní části Nový Šaldorf. Konstrukce nádrže byla provedena jako betonová, má obdélníkový půdorys o rozměrech cca 50x65 m. Nádrž je určena k akumulaci vody pro závlahový systém Šaldorf – Strachotice. Nyní je využívána pouze pro maloplošnou závlahu zahrad v jižní části zastavěného území Nového Šaldorfu.

Správcem a provozovatelem závlahové nádrže je obec Nový Šaldorf – Sedlešovice.

Návrh

- Na stávající nádrži bude prováděna běžná údržba a manipulace dle platného manipulačního a provozního řádu.

Odvodnění a závlahy

Na území obce byl v 80. letech minulého století vybudován rozsáhlý závlahový systém Šaldorf – Strachotice. Zdrojem vody pro závlahu je řeka Dyje. Odběr vody je realizován z pravého břehu řeky v ř. km 115, kde je umístěna čerpací stanice. Voda z řeky je čerpána prostřednictvím ocelového potrubí DN 700 přes zástavbu obce do závlahové nádrže, umístěné jižně od zastavěného území Nového Šaldorfu. Severovýchodně od nádrže je umístěna čerpací stanice, která zajišťuje dopravu vody do závlahového systému. Velkoplošná závlaha je v současné době mimo provoz, obec provozuje systém pouze pro maloplošnou závlahu zahrad v jižní části zastavěného území Nového Šaldorfu.

Návrh

- Současný zdroj vody pro závlahu bude zrušen, tzn. objekty odběru z řeky, čerpací stanice a výtlačné potrubí DN 700 budou odstraněny
- Pro maloplošnou závlahu bude vyhledán nový zdroj, vrt umístěný v blízkosti závlahové nádrže
- na maloplošném závlahovém systému bude prováděna běžná údržba a ostatní úkony stanovené provozním řádem

Ochrana před povodněmi

V řešeném území byla stanovena Krajským úřadem Jihomoravského kraje záplavová území kolem toku Dyje v ř. km 59.351 - 117.959, včetně vymezení aktivních zón. Záplavové území bylo stanoveno pod **č.j. JMK 111901/2010 ze dne 31.12.2011**. Do výkresové části předkládané dokumentace bylo převzato území pro rozliv při stoleté povodni a rozsah aktivních zón. Záplavové území částečně zasahuje do zastavěného území obce.

Zájmové území je potenciálně ohroženo průlomovou vlnou vzniklou zvláštní povodní při poruše vodního díla Znojmo. Území zvláštní povodně pod vodním dílem je zakresleno do koordinačních výkresů a je řešením dokumentace respektováno.

Návrh

Umísťování jakýchkoliv staveb a zařízení v záplavovém území včetně terénních úprav je možné pouze se souhlasem věcně a místně příslušného vodoprávního úřadu v souladu s ustanovením § 17 vodního zákona. Povinnost zpracování povodňového plánu dle § 71 odst. 4 vodního zákona mají všichni vlastníci staveb, které se nacházejí v záplavovém území nebo mohou zhoršit průběh povodně.

Umísťování staveb do záplavového území

Dle vodního zákona § 67 platí omezení v záplavových územích

(1) V aktivní zóně záplavový území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí

opatření na ochranu před povodněmi nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, zřizování konstrukcí chmelnic, jsou-li zřizovány v záplavovém území v katastrálních územích vymezených podle zákona č. 97/1996 Sb., o ochraně chmele, ve znění pozdějších předpisů, za podmínky, že současně budou provedena taková opatření, že bude minimalizován vliv na povodňové průtoky.

(2) V aktivní zóně je dále zakázáno

a) těžit nerosty a zeminu způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod,

b) skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty,

c) zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky,

d) zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení.

(3) Mimo aktivní zónu v záplavovém území může vodoprávní úřad stanovit omezující podmínky. Takto postupuje i v případě, není-li aktivní zóna stanovena.

Zároveň platí nařízení kraje č. 4 ze dne 26.11.2009, kterým se vydává závazná část Plánu oblasti povodí Dyje pro území Jihomoravského kraje a závazná část Plánu oblasti povodí Moravy pro území Jihomoravského kraje. V tomto předpisu se k umístování staveb do záplavových území uvádí - *Záplavová území mimo aktivní zónu, kde se dosud nenachází žádná zástavba, udržet bez staveb znemožňujících využití území pro možnost rozlivu velkých vod s výjimkou nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktury, které musí být navrženy tak, aby jejich nepříznivý vliv na odtokové poměry byl co nejmenší.*

Vzhledem k těmto skutečnostem byly návrhové rozvojové plochy pro zástavbu mimo plochu stanoveného záplavového území.

Rekreace

V obci se nacházejí rozsáhlé plochy pro individuální rekreaci formou zahrádkaření v zahrádkářských osadách, často s rekreačními objekty. Pro tento vyhledávaný způsob rekreace jsou v území navrženy dvě další plochy. Pro stabilizaci funkce jsou pro současné i navrhované plochy stanoveny podmínky využití, které v jednotlivých konkrétních plochách respektují krajinný ráz a ochranu významných přírodních hodnot. Plošná regulace možných objektů je nezbytná rovněž z důvodu, aby tato území nebyla využívána k trvalému bydlení a nezvyšovaly se tak nároky na lepší obslužnost území (doprava, inženýrské sítě), které není možné za současných podmínek dosáhnout.

K rozvoji hromadné rekreace je v území navrženo několik cyklotras navazujících na turisticky atraktivní areál Modré sklepy. V této lokalitě je rovněž navržena plocha pro možnou realizaci objektu služeb pro turistický ruch. Rovněž návrh cest v krajině zlepší průchodnost územím a možnost rekreace návštěvníků obce i místních obyvatel.

Významným krokem k využití rekreačního potenciálu řeky Dyje je návrh ploch sídelní zeleně podél jejího toku. V současnosti je toto území využíváno pro soukromé účely – zahrádky. Návrh navazuje na koncepci řešení tohoto území v územním plánu Znojmo a jedná se o dlouhodobý záměr, s postupným řešením.

Dobývání nerostných surovin

V k.ú Nový Šaldorf a sedlešovice nejsou vyhodnocena výhradní ložiska nerostů nebo jejich prognózní zdroj a nejsou zde stanovena chráněná ložisková území.

II.12.6 Zdůvodnění ploch s rozdílným způsobem využití

Při stanovení těchto podmínek návrh ÚP vycházel z vyhl. č. 501/2006 Sb. Vzhledem k nutnosti specifikace podmínek využití u některých lokalit byly vymezeny rovněž plochy, které nejsou stanoveny ve vyhlášce č.501/2006 Sb. v platném znění.

Jedná se o:

- Plochy vinných sklepů – jedná se o zcela specifickou záležitost kombinující individuální a hromadnou rekreaci, výrobu i služby
- Plochy pro sport – důvodem k vymezení je rozdílnost požadavků a tedy podmínek využití u ploch občanského vybavení (kam sportovní zařízení náleží) a ploch určených ke sportu (v budovách i ve venkovních prostorách)
- Plochy sídelní zeleně – většina sídelní zeleně se nachází v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití. V případě samostatně vymezených ploch sídelní zeleně se jedná o plochy, kde je zdůrazněna parková forma veřejných prostor, v tomto případě „zeleného“ nábřeží
- Plochy zahrádek – jedná se o v místě četná a zároveň specifická území - zahrádkářské kolonie, která jsou dlouhodobě využívána touto formou individuální rekreace a zároveň drobné zemědělské výroby
- Plochy vinic – náleží do ploch zemědělských avšak se speciálním způsobem obhospodařování půdy. Vzhledem k významu vinic v tomto území jsou tyto plochy vymezeny a tím potvrzeny v samostatných plochách mimo plochy zemědělské.

II.12.7 Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Do VPS byly zařazeny stavby v souladu s odst.1, bod a) §170 stavebního zákona, tj. stavby pro dopravní infrastrukturu, včetně ploch nezbytných k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro tento účel. Jedná se o komunikace - stavby zřizované a užívané ve veřejném zájmu.

II.12.8 Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Nejsou vymezeny.

II.12.9 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

Nejsou vymezeny.

II.12.10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení

K prověření územní studií jsou navrženy tyto zastavitelné a přestavbou plochy: US-I: Z-I (plocha bydlení a plocha sídelní zeleně v lokalitě Atlanta), US-II: Z-IIa a b (plocha smíšená obytná v lokalitě U řeky), US-III: Z-IV a Z-V (plochy bydlení v lokalitě Zlatá hora), US-IV: Z-VII (plocha bydlení v lokalitě Sedlešovice), US-V: Z-IX (plocha bydlení v lokalitě Kraví hora) a US-VI: Z-VI (plocha bydlení v lokalitě Pod družstvem). Součástí území řešeného územní studií US-IV je rovněž část přilehlého veřejného prostranství (současné garáže). Lhůta zpracování územní studie je 4 roky od vydání ÚP Nový Šaldorf - Sedlešovice.

Předmětem studie bude zejména vytvoření koncepce organizace rozvojových lokalit s důrazem na vymezení ploch veřejných prostranství a obslužného komunikačního systému v dostatečných šířkových parametrech tak, aby hlavní obslužné komunikace umožňovaly dopravní obsluhu a ukládání sítí technické infrastruktury mimo vlastní vozovku. Vypracovaná územní studie bude respektovat následující obecné podmínky:

- zachovat stávající prostupnost území
- v území navrhnout pozemky veřejných prostranství v souladu s prováděcí vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění
- budou navrženy pozemky pro umístění zeleně, která bude opticky oddělovat návrhovou plochu od volné krajiny a bude mít i funkci izolační a protierozní
- budou řešeny prostorové regulativy z hlediska ochrany krajinného rázu
- při řešení připojení návrhových ploch na silnici II. třídy je nutno postupovat dle platných zákonů, příslušných vyhlášek a norem. Dopravní připojení návrhové plochy bude přednostně řešeno prostřednictvím stávajících místních či účelových komunikací nebo z návrhové sítě místních či účelových komunikací. Nové obslužné či zklidněné komunikace mohou být realizovány i v rámci ploch B a C.
- v případě novostaveb v ochranném pásmu silnic je nutné požádat o výjimku z tohoto ochranného pásma
- novou zástavbu u silnice je nutno řešit tak, aby ani v budoucnu nevznikaly nároky na ochranu zástavby před škodlivými účinky dopravy ze silnice. Zejména není možné počítat s dodatečným budováním protihlukových opatření ze strany vlastníka komunikace
- celkové provedení pozemních komunikací musí odpovídat příslušným ustanovením oborových zákonů a jejich vyhlášek. Dále musí splňovat ustanovení příslušných norem a technických podmínek. Toto platí především ve vztahu k šířkovému uspořádání vlastní pozemní komunikace a zachování rozhledu v křižovatkách a sjezdech.

- místní komunikace navrhovat jako průjezdné, nikoli slepé, s cílem postupného vytváření uliční sítě a bloků zástavby

II.12.11 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Etapizace je v území navržena. Důvodem je velký rozsah návrhových ploch a jejich umístění převážně na půdách vyšší třídy ochrany (I. a II.)

II.12.12 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Jsou vymezeny čtyři plochy územní rezervy, které vyjadřují směr dalšího rozvoje obce v oblasti obytné zástavby. Označeny jsou R-I až R-IV. Jedná se o tyto plochy:

R-I o rozloze cca 2,620 ha

Navazuje na území zastavěné v posledních letech nad historickou zástavbou Sedlešovic. Částečně je obslouženo již vybudovanou komunikací v této lokalitě a logicky tak doplňuje strukturu nově vzniklé zástavby.

R-II o rozloze cca 2,433 ha a R-III o rozloze cca 2,817 ha

Územní rezervy navazují na rozvojovou lokalitu Atlanta a naznačují další směr rozvoje zástavby, využívající nově navrženou komunikaci na okraji lokality.

R-IV o rozloze cca 1,078 ha

Jedná se o návrh budoucí obytné zástavby uzavírající nově tvořenou strukturu v návaznosti na místní komunikaci v lokalitě navržené obytné zástavby u Modrých sklepů.

II.12.13 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Nejsou vymezeny.

II.12.14 Stanovení kompenzačních opatření

Kompenzační opatření nebyla stanovena.

II.12.15 Návrh na opatření ÚPN pro potřeby CO

Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Území je částečně ohroženo zvláštní povodní (VD Vranov, VD Znojmo). Pro případnou evakuaci obyvatelstva a jeho ubytování budou využity objekty v majetku obce mimo ohrožené území.

Zóny havarijního plánování

Zájmové území není dotčené žádnou zónou havarijního plánování.

Zóny havarijního plánování stanovuje Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí.

Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Ukrytí obyvatelstva je řešeno s ohledem na potenciální zdroje ohrožení. Vyhláška č. 380/2002 Sb. stanoví způsob a rozsah kolektivní ochrany. Stálé úkryty se v zástavbě obce Nový Šaldorf - Sedlešovice nevyskytují. Improvizované úkryty (IÚ) se budují k ochraně obyvatelstva před účinky světelného a tepelného záření, pronikavé radiace, kontaminace radioaktivním prachem a proti tlakovým účinkům zbraní hromadného ničení v případě nouzového stavu nebo stavu ohrožení státu a v době válečného stavu v místech, kde nelze k ochraně obyvatelstva využít stálých úkrytů. IÚ se budují v mírové době k ochraně obyvatelstva v kterékoliv budově či objektu (sklepy, patra budov) individuálně podle konkrétní situace v předem vybraných, optimálně vyhovujících prostorech, ve vhodných částech domů, bytů, provozních a výrobních objektů. Tyto prostory budou upravovány před účinky mimořádných událostí s využitím vlastních materiálních a finančních zdrojů fyzickými a právníckými osobami pro jejich ochranu a pro ochranu jejich zaměstnanců.

Požadovaná kapacita improvizovaného úkrytu je přibližně 1 m² na osobu. Doběhová vzdálenost pro úkryty je 500 m, čímž je splněn požadavek dosažení úkrytu do 15 minut.

Organizační zabezpečení není úkolem územního plánu, nutno řešit na úrovni samosprávy obce Nový Šaldorf - Sedlešovice.

Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Evakuace se provádí z míst ohrožených mimořádnou událostí do míst, která zajišťují pro evakuované obyvatelstvo náhradní ubytování a stravování, pro zvířata ustájení a pro věci uskladnění.

V případě lokálního ohrožení navrhuje pro nouzové ubytování osob následující objekty a plochy:

- a) havárií nezasažené domy i ostatní využitelné objekty (evidence v kompetenci OÚ)
- b) prostory OÚ, prostory základní školy, místnosti občanských, podnikatelských, kulturně – společenských a stravovacích zařízení

Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Vyhláška 380/2002 Sb. §17 řeší způsob a rozsah individuální ochrany obyvatel. Nová koncepce ochrany obyvatel nepočítá se skladováním materiálu civilní ochrany v obci. Tento materiál je skladován centrálně a bude vydáván v případě potřeby.

Pro skladování materiálu humanitární pomoci mohou být v případě potřeby využity prostory OÚ.

Vymezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná a zastavitelná území obce

Na katastrálním území nejsou dle dostupných informací umístěny sklady nebezpečných látek ani zde nejsou evidovány subjekty nakládající s nebezpečnými látkami.

Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení, škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

V případě lokální havárie budou pro nouzové ubytování postižených osob využity havárií nezasažené domy i ostatní využitelné objekty (evidence v kompetenci OÚ), prostory OÚ, místnosti občanských, podnikatelských a dalších zařízení.

Záchranné, likvidační a obnovovací práce organizuje obec ve spolupráci s Krajským úřadem Jihomoravského kraje, s hasiči a civilním obyvatelstvem, popřípadě s Armádou České republiky.

Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Vzhledem k tomu, že v území nejsou umístěny sklady nebezpečných látek, tato ochrana není řešena.

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a el. energií

V obci nejsou v současnosti žádné studny, které by se mohly stát v případě nouzového zásobování náhradním zdrojem vody. Proto je obec napojena na skupinový vodovod, využívaný zdroj se nenachází na katastrálním území obce. V případě havárie na tomto systému se pro nouzové zásobování obyvatelstva počítá s dovozem balené pitné vody. Po projednání s Vodárenskou akciovou společností, a.s. lze předpokládat dořešení nouzové situace dovozem vody v cisternách.

Nouzové zásobování elektrickou energií je nutno řešit přes dispečink E.ON Energie, a.s., který má zpracovaný havarijný plán pro celou oblast, nikoliv pro jednotlivé obce. Dále funguje Regionální centrum distribučních služeb (RCDs), které pro mimořádnou situaci zajistí náhradní zdroj pro jednotlivá odběrná místa.

II.12.16 Limity využití území a zvláštní zájmy

Územní plán respektuje limity vyplývající z právních předpisů.

Ochrana přírody a krajiny

- Ochrana významných krajinných prvků vyplývajících ze zákona
- Natura 2000
- Národní park Podyjí
- Lokalita zvláště chráněných druhů s národním významem (užovka stromová)
- Významné biotopy zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů
- VKP ze zákona
- Přírodní památka Pustý kopec

Ochrana lesa

- Vzdálenost 50 m od hranice lesních pozemků

Ochrana památek

- Ochrana území archeologického zájmu
- Ochrana kulturních památek

Ochrana dopravní a technické infrastruktury

- OP silnice II. tř. – 15 m od osy vozovky
- OP silnice III. tř. – 15 m od osy vozovky
- rozhledové poměry na křižovatkách
- OP elektrického vedení VN 22 kV – 7 m od krajního vodiče (postavené do 1994 - 10 m)
- OP elektrického vedení VVN 110 kV – 12 m od krajního vodiče (postavené do 1994 - 15 m)
- OP trafostanice – v okruhu 7 m (postavené do 1994 – 10 m)
- OP telefonního kabelu – 1 m od osy
- OP STL plynovodu – 1 m od osy
- OP VTL plynovodu – 40 m od osy
- Ochranné pásmo vodovodu a kanalizace (dle z. 274/2001 §23 odst. 3):

Potrubí do DN 500 včetně – 1,5 m na obě strany od vnějšího líce potrubí

Potrubí nad DN 500 – 2,5 m na obě strany od vnějšího líce potrubí (u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno

je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m)

- Manipulační pruh kolem vodních toků - 6 m od břehových hran, významné vodní toky – 8 m (Dyje)

Ochrana DVT a HOZ

- Manipulační pruh kolem vodního toku – 6 m od břehové hrany na obou březích toků a HOZ
- Ochrana závlahového systému

Zvláštní zájmy

- Záplavové území řeky Dyje
- Ohrožení území zvláštní povodní (VD Vranov, VD Znojmo)

II.13 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL

Vyhodnocení navrhovaného řešení urbanistického návrhu a jeho důsledků na zábor zemědělského půdního fondu bylo provedeno ve smyslu vyhlášky č. 13 Ministerstva životního prostředí ČR ze dne 29. prosince 1993, kterou se upravují podrobnosti ochrany půdního ve znění zákona ČNR č. 10/93 Sb. a přílohy 3 této vyhlášky. Jednotlivé lokality jsou popsány a vyznačeny ve výkrese č. II/3 – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

Uspořádání zemědělského půdního fondu a pozemkové úpravy

	31. 12. 2015	31. 12. 2016
Celková výměra	845,21	845,21
Zemědělská půda	591,35	590,95
Orná půda	461,44	461,12
Chmelnice	-	-
Vinice	64,31	64,31
Zahrada	50,47	50,40
Ovocný sad	1,16	1,16
Trvalý travní porost	13,97	13,96
Nezemědělská půda	253,86	254,26
Lesní pozemek	106,74	106,74
Vodní plocha	9,74	9,74
Zastavěná plocha a nádvoří	20,09	20,25
Ostatní plocha	117,28	117,52

Způsob identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit v grafické části dokumentace

Jednotlivé lokality jsou vyznačeny ve výkrese č. II/3 – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

Zdůvodnění záboru ZPF a PUPFL

Návrh zastavitelných ploch odpovídá demografickým předpokladům a daným reálným možnostem území. Další plochy budou vymezovány z územních rezerv. Hlavním hlediskem při výběru lokalit k umístění nové zástavby byla snaha soustředit nové plochy v co nejtěsnějším kontaktu se stávajícím zastavěným územím a také připravenost území pro výstavbu (vypracované studie, územní a stavební řízení). Vzhledem k tomu, že ve většině ploch navržených stávajícím územním plánem je zástavba realizována či intenzivně připravována, byly tyto plochy do návrhu nového ÚP převzaty. Pouze část původních ploch byla vymezena jako rezerva. Poměr již zastavěných, převzatých a nově vymezených ploch je znázorněn v grafické části vyhodnocení předpokládaného záboru půdního fondu.

Odůvodnění vymezení jednotlivých ploch:

Z-I Výstavba rodinných domů v lokalitě Atlanta

Jedná se o lokalitu, která je navržena k výstavbě v platné územně plánovací dokumentaci (plochy Br, Bv a Vs). Byla vypracována a schválena zastavovací studie – etapa 1, 2, 3, na základě které bylo provedeno nové dělení pozemků – je již zapsáno v katastru nemovitostí. Jsou vydána stavební povolení na veškeré inženýrské sítě a komunikace a je již započato s realizací. Je rovněž vypsáno územní řízení na výstavbu 50 rodinných samostatně stojících domů a 13 řadových rodinných domů. Připravenost území pro záměr je značná a nelze ji nezhlednit.

Část tohoto území je stávajícím územním plánem určena k rozšíření výroby v lokalitě. Vzhledem k budoucí výstavbě rodinných domů v jejím okolí je ve veřejném zájmu upřednostnit zde výstavbu obytných objektů a tím nezhorsit kvalitní prostředí pro bydlení. Původní návrhová plocha výroby se nachází uvnitř stávající a navržené zástavby a není tak optimálně využitelná pro zemědělské účely.

Celé území je svým umístěním na okraji obce, částečně obklopeno stávající zástavbou, vhodnou lokalitou k začlenění do urbanizovaného území a tím doplnění struktury obce. Na jižním okraji území jsou navrženy plochy sídelní zeleně, které lokalitu oddělí od historické zástavby Modrých sklepů.

Z-II Výstavba rodinných domů v lokalitě U řeky (VHS)

Jedná se rovněž o lokalitu, která je navržena k výstavbě v platné územně plánovací dokumentaci. Územní plán tuto lokalitu členil na plochu Br, určenou k individuálnímu bydlení v nízkopodlažních objektech – rodinných domech, popřípadě nájemních vilách obklopených soukromou zelení a na menší plochu Vs, tedy plochu pro stavby a zařízení výrobních služeb a řemesel. V části určené obytné zástavbě je schválená zastavovací studie – pro 35 rodinných domů. Dále bylo vydáno stavební povolení na 3 rodinné domy.

Tato lokalita je sevřená současnou zástavbou místní části Nový Šaldorf a místní komunikací vedoucí podél zeleně se zahrádkami a chatami (případně rodinnými domy) u řeky a je tak vhodnou lokalitou k realizaci nové zástavby a logickým doplněním struktury obce. Vzhledem k převládající obytné zástavbě v okolí je určení ploch pro bydlení vhodnější, než využití části plochy pro výrobu, jak bylo navrhováno stávajícím územním plánem. Je ve veřejném zájmu zde, v centru obce, preferovat slučování rozmanitých funkcí v rámci polyfunkčních objektů místo vytváření monofunkčních areálů, které nemají městotvornou funkci a navíc mohou zhoršovat kvalitu bydlení v bezprostředním okolí. Připravenost území pro záměr je značná a nelze ji nezhlednit.

Z-IIIa Výstavba sportoviště u Modrých sklepů

Umístění sportoviště v této lokalitě bylo navrženo již ve stávajícím územním plánu. Na základě této územně plánovací dokumentace byla vypracována zastavovací studie sportovního areálu a na základě ní provedeno dělení pozemků, které je již zapsáno v katastru nemovitostí. Na výstavbu areálu je vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení. Byla zde realizována vodovodní a kanalizační přípojka.

Výstavba sportovního areálu je dlouhodobým záměrem obce na základě potřeby místních obyvatel. Ostatní občanskou vybavenost a služby je možné (v současnosti i na základě předkládaného návrhu územního plánu) umisťovat i v plochách určených převážně k bydlení. Sportovní areál je však zařízení se speciálními, především prostorovými požadavky a v zástavbě obce se nevyskytují žádné plochy k tomuto účelu vhodné. Výstavba sportoviště je vzhledem k současnému počtu obyvatel, zájmu o bydlení v obci i absenci podobného zařízení v nejbližším okolí ve veřejném zájmu. Připravenost území pro záměr je značná a nelze ji nezhlednit.

Z-IIIb Výstavba rodinných domů v lokalitě u Modrých sklepů

I v tomto případě se jedná o lokalitu, která je navržena k výstavbě v platné územně plánovací dokumentaci. Vymezena jako Bz - předměstské (venkovské) bydlení v nízkopodlažních objektech - rodinných domcích, zemědělských usedlostech s většími užitkovými zahradami, případně zemědělským samozásobitelským hospodařením bez negativního dopadu na obytné prostředí. Pro toto území je obcí schválená zastavovací studie pro 20 rodinných domů. Dále je provedeno nové dělení pozemků, které je zapsáno v katastru nemovitostí. Je vydané územní rozhodnutí na vodovod a kanalizaci. Je zrealizováno připojení sítě NN pro všechny navrhované objekty. Je vydáno stavební povolení na komunikační napojení – sjezd a na výstavbu vodovodu a splaškové kanalizace.

Jedná se o atraktivní lokalitu, která je dlouhodobě uvažována pro obytnou výstavbu. Spolu se sportovním areálem lokalita „uzavře“ a doplní strukturu obce směrem na Havraníky. Součástí výstavby v těchto dvou lokalitách bude doplnění komunikačního systému obce včetně výstavby kruhové křižovatky, která zpomalí dopravu z tohoto směru. Připravenost území pro záměr je značná a nelze ji nezhlednit.

Z-IIIc Výstavba objektů individuální rekreace v zahradách u Modrých sklepů.

Jedná se o území, které je územním plánem navrženo k realizaci zahrádkářské lokality a výstavbou objektů individuální rekreace do 50 m² zastavěné plochy, označené I_{dp}. Pro toto území již bylo provedeno dělení pozemků, které je zapsáno v katastru nemovitostí. Bylo zrealizováno připojení na rozvod NN v počtu cca 16 (pro jednotlivé pozemky).

Lokalita je rovněž dlouhodobě uvažována k tomuto využití. Navazuje na již zrealizovanou část východně od dotčeného území.

Na základě požadavku Krajského úřadu, odboru životního prostředí (jednání dne 19. 6. 2017) je zastavěné území a tím i možnost výstavby vymezeno pouze na severním okraji lokality zahrádek, v pásu 50m podél místní komunikace.

Z-IV Výstavba rodinných domů v lokalitě Zlatá hora

Jedná se o lokalitu, která je z části navržena k výstavbě v platné územně plánovací dokumentaci v plochách Br, určených k individuálnímu bydlení v nízkopodlažních objektech – rodinných domech, popřípadě nájemních vilách obklopených soukromou zelení a je již postupně zastavována. Navazuje na areál modrých sklepů a měla by být s tímto areálem dopravně propojena pěší komunikací, případně místní komunikací s omezeným provozem.

V lokalitě bylo provedeno dělení pozemků, jiné investice nejsou známy. Výstavba v tomto území je dlouhodobým záměrem obce a je ve veřejném zájmu dokončit výstavbu v rozestavěných a částečně zainventovaných lokalitách.

Z-V Výstavba rodinných domů v lokalitě Zlatá hora

Lokalita navazuje na navrhovanou zástavbu v lokalitě Zlatá hora. K výstavbě byla vymezena v platném územním plánu v plochách Br, určených k individuálnímu bydlení v nízkopodlažních objektech – rodinných domech, popřípadě nájemních vilách obklopených soukromou zelení. Zde byla již na část území vypracována zastavovací studie pro min. 10 rodinných domů. Tato studie je obcí schválena. Rozvojová lokalita navazuje na území, které je v posledních letech postupně zastavováno.

Z-VI Výstavba rodinných domů v lokalitě Pod družstvem

Lokalita navazuje na území, které je v posledních letech postupně zastavováno. Pro toto území, vymezené k výstavbě již v platném územním plánu v rámci ploch Br, určených k individuálnímu bydlení v nízkopodlažních objektech – rodinných domech, popřípadě nájemních vilách obklopených soukromou zelení, je schválená zastavovací studie a provedeno dělení pozemků, které je zapsáno v katastru nemovitostí. Je vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení na výstavbu vodovodu a kanalizace. Je rozestavěno několik objektů a napojení na NN. Lokalita se nachází uvnitř zástavby Nového Šaldorfu a Znojma. Přípravenost území pro záměr je značná a nelze ji nezhlednit.

Z-VII Výstavba rodinných domů v lokalitě Sedlešovice

Lokalita navazuje na zastavěné území části Sedlešovice a byla k zástavbě navržena již platným územním plánem jako plochy Br, určené k individuálnímu bydlení v nízkopodlažních objektech – rodinných domech, popřípadě nájemních vilách obklopených soukromou zelení. V původně vymezeném území byl již realizován jeden dům. Pro napojení lokality je uvažováno s novou místní komunikací vedoucí z prostoru mezi garážemi.

Z-VIII Výstavba zahradních chat v zahradách v Sedlešovicích

Území je v současnosti využíváno jako orná půda. Navazuje na zahrádkářskou oblast. Vzhledem k blízkosti národního parku Podyjí a lokality Natura 2000 je zde umožněna pouze výstavba zahradních chat do zastavěné plochy 25 m².

Území je obslouženo stávajícími účelovými komunikacemi.

Na základě požadavku Krajského úřadu, odboru životního prostředí (jednání dne 19. 6. 2017) je zastavěné území (a tím i možnost výstavby v zahradách) vymezeno pouze na západním a východním okraji lokality zahrádek, v pásu 50m podél účelové cesty.

Z-IX Výstavba rodinných domů v lokalitě Kraví hora

Tato lokalita je nově navržena k obytné výstavbě. V platném územním plánu je území vymezeno pro rozvoj zemědělské výroby. Tato potřeba se však po dobu platnosti územního plánu nepotvrdila. V současnosti je území využíváno k zahrádkaření. Plocha je navržena k zastavění z důvodu zájmu o bydlení převyšujícího současnou nabídku možných ploch.

Označení lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF dle jednotlivých kultur (ha)						Zábor ZPF dle třídy ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)	
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	sady	t.t.p.	I.	II.	III.	IV.	V.		
Z-I	plochy bydlení B	10,130	10,130							6,418	3,712				0,090
Z-II	plochy bydlení C	4,565	4,565							4,565					3,046
Z-IIIb	plochy bydlení B	2,665	2,665							2,665					2,665
Z-IV	plochy bydlení B	2,230	1,240				0,990			0,034	2,079	0,117			
Z-V	plochy bydlení B	0,993	0,993							0,406	0,587				
Z-VI	plochy bydlení B	1,616	1,429				0,187			1,616					1,616
Z-VII	plochy bydlení B	1,720					1,720			0,080	0,152				1,488
Z-IX	plochy bydlení B	1,532	1,365				0,167				0,373		1,000	0,159	
Plochy bydlení celkem		25,451	22,387	0,000	0,000	3,064	0,000	0,000	15,784	6,903	0,117	1,000	1,647	7,417	
Z-IIIa	plochy pro sport	3,138	3,138							2,994	0,144				3,138
Plochy pro sport celkem		3,138	3,138	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	2,994	0,144	0,000	0,000	0,000	3,138	
Z-I	plochy veřej. prostranství Q	0,415	0,415							0,305	0,110				0,180
Z-IIIab	plochy veřej. prostranství Q	0,914	0,914							0,801	0,113				0,914
Z-VI	plochy veřej. prostranství Q	0,037					0,037			0,037					0,037
Plochy veřejných prostranství celkem		1,366	1,329	0,000	0,000	0,037	0,000	0,000	1,143	0,223	0,000	0,000	0,000	0,000	1,131
Z-IIIc	plochy zahrádek I	1,619	1,619							1,065	0,554				
Z-VIII	plochy zahrádek I	2,990	2,990							1,923	1,067				1,519
Plochy zahrádek celkem		4,609	4,609	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	2,988	1,621	0,000	0,000	0,000	1,519	
Zábor ZPF celkem		34,564	31,463	0,000	0,000	3,101	0,000	0,000	22,909	8,891	0,117	1,000	1,647	13,205	

V rámci územního plánu nejsou žádné návrhy na vynětí pozemků určených k plnění funkce lesa.

Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby

V obci se nachází areál firmy Agropodnik Znojmo a.s.

Investice do půdy

Na území obce byl v 80. letech minulého století vybudován rozsáhlý závlahový systém Šaldorf – Strachotice. Zdrojem vody pro závlahu je řeka Dyje. Odběr vody je realizován z pravého břehu řeky v ř. km 115, kde je umístěna čerpací stanice. Voda z řeky je čerpána prostřednictvím ocelového potrubí DN 700 přes zástavbu obce do závlahové nádrže, umístěné jižně od zastavěného území Nového Šaldorfu. Severovýchodně od nádrže je umístěna čerpací stanice, která zajišťuje dopravu vody do závlahového systému. Velkoplošná závlaha je v současné době mimo provoz, obec provozuje systém pouze pro maloplošnou závlahu zahrad v jižní části zastavěného území Nového Šaldorfu.

Opatření k zajištění ekologické stability

Dle zákona č. 114/1992 Sb. O ochraně přírody byla v území vymezena kostra ekologické stability jako síť nejstabilnějších trvalých vegetačních formací v krajině, která se stala základem pro vymezení lokálního a regionálního ÚSES.

II.14 Rozhodnutí o námitkách

Bude doplněno pořizovatelem.

II.15 Vyhodnocení připomínek

Bude doplněno pořizovatelem.