

Městský úřad ve Znojmě, odbor územního plánování a strategického rozvoje, oddělení územního plánování (dále jen úřad územního plánování), který na žádost obce Nový Šaldorf-Sedlešovice pořizuje v souladu s ust. § 6 odst. 1 písm. c) zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění platných předpisů (stavební zákon), územně plánovací dokumentaci pro obec Nový Šaldorf-Sedlešovice zpracoval podle ust. § 47 odst. 1 stavebního zákona a § 11 vyhl.č. 458/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška) tento

# **NÁVRH ZADÁNÍ**

## **PRO VYPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

### **NOVÝ ŠALDORF-SEDLEŠOVICE**

**okr. Znojmo**

**ČERVENEC 2016**

Tento návrh zadání je zpracován v rozsahu stanoveném přílohou č. 6 vyhlášky a bude veřejně projednán v souladu s ust. § 47 odst. 2 stavebního zákona.

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Nový Šaldorf-Sedlešovice  
Pořizovatel: Městský úřad Znojmo, odbor územního plánování a strategického rozvoje, oddělení územního plánování

### **Důvody pro pořízení nového územního plánu**

Zastupitelstvo obce Nový Šaldorf-Sedlešovice se rozhodlo pořídit nový územní plán jako základní rozvojový dokument vytvářející předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj jejich území. Obec Nový Šaldorf-Sedlešovice má platný územní plán schválený v roce 2000 a pořízený společně s městem Znojmem a dalšími třemi obcemi. Jedná se tedy o územně plánovací dokumentaci společnou pro pět samosprávných obcí. Název této dokumentace je Územní plán města Znojma a obcí Dobšice, Kuchařovice, Nový Šaldorf-Sedlešovice a Suchohrdly. Od schválení této dokumentace byly vydány na správním území obce Nový Šaldorf-Sedlešovice 3 změny, rozpracovaná je změna č.4. Nový územní plán bude pořizován pouze pro správní území obce Nový Šaldorf-Sedlešovice. Hlavním cílem územního plánu je vyhodnocení platného územního plánu z hlediska využitelnosti navržených rozvojových ploch a vytipování nových rozvojových ploch tak, aby byl zajištěn harmonický rozvoj území. Podkladem pro zpracování územního plánu budou územně analytické podklady obce s rozšířenou působností aktualizované v roce 2014 a doplňující průzkumy a rozborů.

**A) POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDŘENÉ V CÍLECH ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVADNÍHO STAVU, VČETNĚ ROZVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT JEJÍHO ÚZEMÍ, V POŽADAVCÍCH NA ZMĚNU CHARAKTERU OBCE, JEJÍHO VZTAHU K SÍDELNÍ STRUKTUŘE A DOSTUPNOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

**Cíle zlepšování dosavadního stavu**

- podpořit rozvoj bydlení s cílem stabilizovat obyvatele obce a vytvořit předpoklady pro jejich nárůst, prověřit převzetí dosud nevyužitých návrhových ploch bydlení, návrhové plochy budou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území
- stabilizovat stávající občanské vybavení, prověřit aktuálnost převzetí zastavitelných ploch pro občanské vybavení vymezených v dosavadním ÚPO a prověřit potřebu posílení občanského vybavení
- stabilizovat stávající plochy výroby, prověřit převzetí dosud nevyužitých ploch pro výrobu z dosavadního ÚPO
- lokalitu Modrých sklepů vymezit jako území se specifickými podmínkami využití, které umožní drobné podnikání související s vinařstvím a současně zajistí zachování urbanistických a architektonických hodnot této jedinečné lokality
- regulovat rozvoj rodinné individuální rekreace na stávajících zahrádkách – stabilizovat plochy zahrádek a prověřit možnost rozšíření těchto ploch ve vybraných lokalitách (výšková a plošná regulace staveb bude upravena v souladu s krajinným rázem)
- posílit rekreační potenciál řeky Dyje
- podpořit rozvoj rekreačních a sportovních aktivit a turistiky – prověřit potřebu posílení této funkce v obci
- vytvořit předpoklady pro opatření proti přívalovým srážkám (část k.ú. Sedlešovice), proti erozi a pro případná protipovodňová opatření
- vytvořit podmínky pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v řešeném území
  - stávající nebo navrhovaná zástavba v záplavovém území Q100 Dyje a v aktivní zóně záplavového území Dyje
  - vyřešit dopravní závady v obci: křížení silnice II. a III. třídy (křižovatka u kapličky), při vjezdu do obce od Hnanic, dopravní obsluha návrhových ploch bydlení

## **Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

### **Přírodní hodnoty**

- respektovat přírodní hodnoty se zákonnou ochranou (národní park Podyjí, lokalita zvláště chráněných druhů s národním významem-uzovka stromová, prvky soustavy Natura 2000- EVL Podyjí, ptačí oblast Podyjí, VKP ze zákona, přírodní památka-Pustý kopec u Konic, územní systém ekologické stability)
- vzhledem k nízké ekologické stabilitě krajiny se za přírodní hodnoty považují plochy stávající zeleně
- přírodní hodnotou je vyhlídkový bod z Kraví Hory
- bude zachováno harmonické měřítko krajiny

### **Kulturní hodnoty území**

- respektovat kulturní hodnoty se zákonnou ochranou
- respektovat urbanistické hodnoty území: charakter sídla, hladinu zástavby, sklepní uličky v k.ú. Sedlešovice, areál Modré sklepy v k.ú. Nový Šaldorf-Sedlešovice, dominantu obce – železniční viadukt přes údolí Dyje,
- respektovat významné stavby: boží muka
- respektovat stavební dominanty: železniční viadukt přes údolí Dyje
- respektovat lokální dominanty: kaplička v obci, hasičská zbrojnice
- respektovat drobné stavby v obci i krajině, které nejsou památkově chráněné (kříže, poklony, kapličky)
- bude zachován charakter zástavby a kulturní krajiny

### **Civilizační hodnoty**

- občanské vybavení
- napojení na veřejnou síť technické infrastruktury (rozvody elektřiny, plynu, veřejného vodovodu, splašková kanalizace)
- dostupnost veřejné dopravy

### **Ochrana zemědělského půdního fondu**

-Při zpracování návrhu územního plánu respektovat požadavky vyplývající ze zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

## **Požadavky na rozvoj obce**

Řešené území je tvořeno katastrálním územím Nový Šaldorf a katastrálním územím Sedlešovice, o rozloze 844 ha a s počtem obyvatel 1405 (1.1.2015). Vzhledem ke snadné dostupnosti do města Znojma a kvalitnímu životnímu prostředí se obec Nový Šaldorf-Sedlešovice stala vyhledávaným místem pro bydlení. Deklarovaný přírůstek obyvatel je způsoben především migrací. Cílem je, aby se obec vyvíjela jako samostatný svéprávný územní celek. Proto je potřeba zajistit všechny základní funkce přímo v obci a vytvořit tak kvalitní život obyvatel všech věkových kategorií a sociálních skupin.

Územní plán Nový Šaldorf-Sedlešovice naváže na urbanistickou koncepci stanovenou dosud platným Územním plánem města Znojma a obcí Dobšice, Kuchařovice, Nový Šaldorf-Sedlešovice a Suchohrdly, po změnách č. 1, 2, 3 a 4 pro území obce Nový Šaldorf-Sedlešovice. Změna č. 4 ÚPO Nový Šaldorf-Sedlešovice se v současné době pořizuje, je ve fázi před vydáním zastupitelstvem obce. V územním plánu bude vymezena hranice zastavěného území dle ustanovení stavebního zákona k datu, které bude v dokumentaci uvedeno.

Při tvorbě územního plánu bude prověřeno převzetí dosud nevyužitých ploch, vymezených v dosavadním územním plánu. V zastavitelných plochách a v zastavěném území budou zohledněny pozemky s platným územním rozhodnutím.

S ohledem k předpokládanému rozvoji obce bude územní plán hledat plochy pro:

- bydlení s ohledem na velikost a potřeby obce
- výrobu a skladování. Bude prověřena možnost převzetí dosud nevyužitých zastavitelných ploch dle dosud platného ÚPO. S vymezením dalších ploch výroby se nepočítá.
- občanské vybavení – bude prověřeno převzetí dosud nevyužitých zastavitelných ploch podle dosud platného ÚPO. Bude prověřena možnost vymezení těchto ploch se smíšeným využitím, které by umožňovalo např. využití pro bydlení, služby, drobnou výrobu atd.
- veřejné prostranství – budou respektovány stávající plochy veřejných prostranství. Případně, pokud to bude důvodné, budou vymezeny další plochy veřejných prostranství, zahrnujících i plochy veřejné zeleně.
- dopravní a technickou infrastrukturu, jejíž potřeba vyplyne v návaznosti na nově vymezené plochy, případně další potřebnou dopravní a technickou infrastrukturu
- síť hlavních účelových komunikací zajišťujících zlepšení prostupnosti krajiny
- plochy zahrádek – budou stabilizovány (u nich bude upravena výšková a plošná regulace staveb v souladu s krajinným rázem) a bude prověřena možnost vymezení dalších těchto ploch ve vybraných lokalitách
- lokalitu Modrých sklepů vymezit jako území se specifickými podmínkami využití, které umožní drobné podnikání související s vinařstvím a současně zajistí zachování urbanistických a architektonických hodnot této jedinečné lokality

Řešením územního plánu budou respektovány veškeré limity využití území, které se vyskytují na území obce Nový Šaldorf-Sedlešovice.

Patří mezi ně:

- o silnice II/413, III/41318 a jejich ochranné pásmo
- o železniční dráha (120104 – Šatov – Znojmo) a její ochranné pásmo
- o cyklotrasy č.5000/84110, č.84120/84080, Moravská vinná stezka
- o vodovodní řady a jejich ochranné pásmo
- o kanalizační řady a jejich ochranné pásmo
- o komunikační vedení a jejich ochranné pásmo, komunikační zařízení a jejich ochranné pásmo
- o vedení VN a jeho ochranné pásmo, stávající trafostanice a jejich ochranné pásmo

- plynovod a jeho ochranné pásmo, regulační stanice a její ochranné pásmo
- záplavové území vodního toku Dyje, aktivní zóna záplavového území vodního toku Dyje
- území zvláštní povodně
- lokalita ZCHD s národním významem Podyjí- *Zamenis longissimus* – užovka stromová
- Natura 2000 - ptačí oblast Podyjí CZ0621032, evropsky významná lokalita Podyjí CZ0624096
- významné krajinné prvky zákonné dle zák.č. 114/92Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů – vodní toky, lesy, údolní nivy
- národní park Podyjí
- přírodní památka Pustý kopec u Konic a její ochranné pásmo
- ÚSES: nadregionální biocentrum Údolí Dyje NRBC 28, nadregionální biokoridory (K139MH, K161V)
- pozemky určené k plnění funkce lesa a pozemky do vzdálenosti 50 m od okraje lesa
- území s archeologickými nálezy (území *Konice II.*, *Konice IV.* – západní část k.ú. Sedlešovice; území *Znojmo – Sedlešovice včetně jádra obce* – ve středu obce na k.ú. Sedlešovice; území *Znojmo – Nový Šaldorf* – při hranici katastrálních hranic Sedlešovice a Nový Šaldorf; *Znojmo – Nový Šaldorf - „Nad sklepy“* – jižně od lokality Modré sklepy v k.ú. Nový Šaldorf
- nemovitě kulturní památky: socha Madony na návrší Kraví hory, výklenková kaplička-poklona u lesní cesty na Kraví horu, železniční most přes údolí ve řece Dyje, jez na řece Dyji pod býv. klášterem premonstrátů, kaplička při č.p.78, boží muka ve středu obce, výklenková kaplička-poklona u silnice Sedlešovice-Nový Šaldorf, sklep Modrý u silnice směrem k Hnanicím, výklenková kaplička-poklona u rozcestí k Havraníkům, kříž východně od Suchého vrchu.

### **Požadavky z politiky územního rozvoje a Zásad územního rozvoje**

Z Politiky územního rozvoje ČR ve znění její aktualizace č. 1 (dále též „PÚR“) nevyplývají pro ÚP Nový Šaldorf-Sedlešovice žádné požadavky. Řešené území neleží v žádné rozvojové oblasti, rozvojové ose, specifické oblasti vymezené v PÚR, nezasahují do něho trasy transevropských víceúčelových koridorů, koridorů vysokorychlostních tratí, koridorů dálnic a rychlostních silnic, koridorů vodní dopravy, koridorů elektroenergetiky, koridorů VVTL plynovodů, koridorů pro dálkovody.

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen „ZÚR JMK), které byly Zastupitelstvem Jihomoravského kraje vydány dne 22. 9. 2011 usnesením č. 1552/11/Z 25., byly rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 6. 2012, který nabývá účinnosti dnem jeho vyhlášení, zrušeny. V tuto chvíli tedy neexistuje žádná platná územně plánovací dokumentace vydaná krajem. V současné době se projednává návrh ZÚR JMK ve veřejném projednání. Dle tohoto návrhu do

území obce Nový Šaldorf-Sedlešovice zasahují nadregionální biocentrum NRBC 28 Údolí Dyje a nadregionální biokoridory K139MH a K161V. Tyto prvky budou v ÚP zpřesněny.

### **A.1 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch**

- Územní plán Nový Šaldorf-Sedlešovice naváže na urbanistickou koncepci stanovenou dosud platným Územním plánem města Znojma a obcí Dobšice, Kuchařovice, Nový Šaldorf-Sedlešovice a Suchohrdly, po změnách č. 1, 2 a 3 a 4 pro území obce Nový Šaldorf-Suchohrdly. Změna č. 4 ÚPO Nový Šaldorf-Sedlešovice se v současné době pořizuje, je ve fázi před vydáním zastupitelstvem obce. Stávající urbanistická koncepce bude zachována. Bude respektován stávající charakter sídla a hladina zástavby. Možnost převzetí zastavitelných ploch vymezených dosud platným územním plánem, pokud dosud nebyly zastavěny, bude prověřena s ohledem na aktuální požadavky a stav v území. Nová zástavba bude řešena v souladu s měřítkem stávající zástavby. V nově navržených plochách bydlení budou navrhována plnohodnotná veřejná prostranství včetně veřejné zeleně, komunikace všech kategorií budou dostatečně dimenzované.
- Území bude územním plánem členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou specifikovány v ust. § 4 až 19 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. S přihlédnutím k účelu a podrobnosti budou vymezeny zejména plochy o rozloze větší než 2000 m<sup>2</sup>. Dle § 3 výše uvedené vyhlášky lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území plochy s rozdílným způsobem využití dále podrobněji členit. Ve zvlášť odůvodněných případech a za předpokladu, že je to zdůvodněno v odůvodnění opatření obecné povahy, kterým se vydává územní plán, lze stanovit plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 až 19 vyhlášky.
- Územní plán stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití – v tomto případě musí být stanovena podmínka, která podmíní využití plochy pro daný účel).
- Územní plán stanoví podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakter a strukturu zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity využití pozemků v plochách).
- Lokalita Modrých sklepů bude vymezena jako území se specifickými podmínkami využití, které umožní drobné podnikání související s vinařstvím a současně zajistí zachování urbanistických a architektonických hodnot této jedinečné lokality
- S ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury se předpokládá vymezení zastavitelných ploch, blíže specifikovaných v kapitole A.2 a A.5 tohoto zadání pro bydlení, občanské vybavení, veřejné prostranství, dopravní infrastrukturu a plošnou technickou infrastrukturu a pro zahrádky.
- Plochy přestavby budou vymezeny, pokud to bude potřeba, v zastavěném území, zejména v případě nevyužívaných staveb

- V případě potřeby bude stanoveno pořadí změn v území – etapizace.

## **A.2 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**

- Území bude územním plánem členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou specifikovány v ust. § 4 až 19 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. S přihlédnutím k účelu a podrobnosti budou vymezeny zejména plochy o rozloze větší než 2000 m<sup>2</sup>. Dle § 3 výše uvedené vyhlášky lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území plochy s rozdílným způsobem využití dále podrobněji členit. Ve zvlášť odůvodněných případech a za předpokladu, že je to zdůvodněno v odůvodnění opatření obecné povahy, kterým se vydává územní plán, lze stanovit plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 až 19 vyhlášky.
- Budou respektována území chráněná dle zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění, konkrétně: Národní park Podyjí, území soustavy NATURA 2000 - Ptačí oblast Podyjí, Evropsky významná lokalita Podyjí, lokalita zvláště chráněného druhu s národním významem Podyjí (užovka stromová), přírodní památka Pustý kopec u Konic.
- Bude upřesněn a zapracován návrh nadregionálního územního systému ekologické stability a aktualizováno řešení lokálního ÚSES z platného územního plánu. Podkladem pro zpracování bude v souladu s §2 prováděcí vyhlášky č.395/1992 Sb., ve spojení s §4 odst.1 zákona č.114/1992 Sb. Plán místního ÚSES, v němž budou zohledněny zájmy chráněné zákonem č.114/1992 Sb. Pro k.ú. Nový Šaldorf a k.ú. Sedlešovice byl v roce 1999 vyhotoven zjednodušený plán ÚSES (Urbanistické středisko Brno, s.r.o.). Podkladem pro zpracování bude Koncepční vymezení prvků R a NR ÚSES pro území JMK poskytované dle dohody všech sedmi věcně a územně příslušných orgánů ochrany přírody a Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, pokud budou v době zpracování ÚP vydány.
- V odpovídající podrobnosti bude řešena problematika protierozních opatření, která zamezí vodní erozi a splachům půdy, a ochrany před povodněmi.
- Budou stabilizovány plochy zahrádek (u nich bude upravena výšková a plošná regulace staveb v souladu s krajinným rázem) a bude prověřena možnost vymezení dalších těchto ploch ve vybraných lokalitách.

## **A.3 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn**

### **Dopravní infrastruktura**

Řešeným územím procházejí silnice č.413 II. třídy, č.41318 III. třídy, elektrifikovaná železniční trať č.248 Šatov-Znojmo, místní komunikace a cyklotrasy

- ÚP nebude měnit stávající koncepci



- Střet silnic II/413 a III/41318 je úsekem častých dopravních nehod, ÚP bude řešit odstranění této dopravní závady
- Při vjezdu do obce od Hnanic je třeba zpomalit provoz, ÚP bude řešit vhodným opatřením
- Bude navržena dopravní infrastruktura, jejíž potřeba vyplyne v návaznosti na nově vymezené zastavitelné plochy
- Nově navržené dopravní plochy (plochy vymezené pro umístění komunikací) budou navazovat na stávající komunikační síť a budou dostatečně dimenzované pro všechny funkce
- Budou respektovány stávající cyklotrasy procházející řešeným územím, na ně navážou trasy místního významu
- Bude prověřena potřeba parkovacích ploch

### **Technická infrastruktura**

V návrhu územního plánu budou zohledněna stávající zařízení stávajících vedení vodovodů, kanalizace, plynu a elektrické energie, sdělovacích kabelů apod., včetně příslušných ochranných pásem. Při případném střetu nově navrhovaných rozvojových ploch se sítěmi technické infrastruktury, případně jejich ochrannými pásmy, je možné navrhnout jejich přeložení.

- Zásobování vodou – obec je zásobována ze skupinového vodovodu Znojmo, jehož správcem je Vodárenská akciová společnost a.s.. Základní koncepce zásobování pitnou vodou bude akceptována. Bude vyhodnocena spotřeba vody a tlakové poměry s ohledem na návrh zastavitelných ploch. Na základě vyhodnocení bude navrženo případné posílení kapacity vodovodu. Pro nově navržené rozvojové lokality bude navrženo zásobování pitnou vodou prodloužením stávajících veřejných vodovodních řadů.
- Odkanalizování – v obci je vybudována oddílná kanalizace. Odpadní vody jsou odváděny do kapacitní čistírny odpadních vod v Dobšicích. Pro nově navržené rozvojové lokality bude navrženo odkanalizování prodloužením veřejné kanalizační sítě.
- Dešťové vody budou v zájmu zachování odtokových poměrů v maximální možné míře zdržovány na pozemku a vsakem odváděny do půdy.
- Zásobování plynem – bude respektována stávající koncepce. Pro nově navržené rozvojové lokality bude navrženo zásobování plynem prodloužením stávajících plynovodů.
- Zásobování elektrickou energií – budou respektovány stávající trasy vedení.
- Veřejná komunikační síť – základní telekomunikační síť bude zachována.
- Nakládání s odpady – nebudou navrhovány plochy pro nové skládky komunálního odpadu. Bude respektován stávající systém nakládání s odpady, tj. svozem na skládku na k.ú. Únanov. V nově navržených plochách bydlení bude umožněno umístit nádoby pro shromažďování tříděného odpadu.

### **Občanské vybavení**

K základní občanské vybavenosti v obci patří obecní úřad, školka, kulturní dům, prodejny, hospoda. Bude prověřeno převzetí dosud nevyužitých zastavitelných ploch podle dosud platného ÚPO. Bude prověřena případná potřeba vymezení dalších ploch pro uvedený účel. Bude prověřena možnost vymezení těchto ploch se smíšeným využitím, které by umožňovalo např. využití pro bydlení, služby, drobnou výrobu atd.

### **Veřejná prostranství**

Stávající plochy veřejných prostranství budou respektovány. V případě potřeby je možné navrhnout nové plochy veřejných prostranství v rámci zastavěného území nebo zastavitelných ploch. Dle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>. Veřejná prostranství zahrnují i plochy veřejné zeleně.

## **B) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT**

Pokud to bude nezbytné, ÚP vymezí plochy a koridory územních rezerv.

## **C) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

- Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:
  - dopravní a technická infrastruktura, jejíž potřeba vyplyne v návaznosti na nově vymezené plochy
- Veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
  - založení prvků územního systému ekologické stability, které budou vymezeny v hlavním výkrese – v odůvodněných případech
  - případné protierozní opatření
- Asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
  - nebudou vymežovány
- Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu
  - nebudou navrhovány
- Veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo
  - veřejná prostranství, pokud budou navrhována a pokud obec uplatní na předkupní právo požadavek
  - dopravní a plošná technická infrastruktura, jejíž potřeba vyplyne v návaznosti na nově vymezené plochy, pokud obec uplatní na předkupní právo požadavek

**D) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI**

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách podmíněno vydáním regulačního plánu, se nepředpokládá.

Prověření územní studií bude v případě potřeby stanoveno především pro návrhové plochy bydlení, dále pro plochy, kde bude třeba ujasnit koncepci veřejné infrastruktury. Případně bude územní studie předepsána pro návrhové plochy, u nichž budou vzhledem ke kulturním a přírodním hodnotám lokality zvýšené nároky na urbanistické a architektonické řešení.

Podmínka uzavření dohody o parcelaci bude případně stanovena pro návrhové plochy se složitými vlastnickými poměry po dohodě s obcí.

**E) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ**

Bude doplněno na základě veřejného projednání tohoto návrhu zadání.

**F) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ**

Územní plán Nový Šaldorf-Sedlešovice bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, v souladu s prováděcími vyhláškami k tomuto stavebnímu zákonu a s požadavky zvláštních právních předpisů. Územní plán bude řešit celé k.ú. Nový Šaldorf a k.ú. Sedlešovice.

Obsah územního plánu – návrh územního plánu:

**I. ÚP Nový Šaldorf-Sedlešovice**

A. Textová část v rozsahu dle přílohy č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

B. Grafická část

I.1 Výkres základního členění M : 5 000

I.2 Hlavní výkres M : 5 000

I.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací M : 5 000

Pokud to bude účelné, zejména z důvodů srozumitelnosti a přehlednosti, je možné po dohodě s pořizovatelem a obcí zpracovat v samostatných výkresech urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury.

Pokud to bude potřebné, bude dokumentace obsahovat výkres pořadí změn v území (etapizaci).

Grafická část může být doplněna schématy.

## II. Odůvodnění ÚP Nový Šaldorf-Sedlešovice

A. Textová část v rozsahu dle § 53 odst. 5 písm. e), f) stavebního zákona a přílohy 7 oddíl II. odst. 1 písm. a), b), c), d) vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

B. Grafická část

II.1 Koordinační výkres	M : 5 000
II.2 Koordinační výkres – výřez zastavěného území	M : 2 000 nebo 1 : 2 500
II.3 Výkres širších vztahů	M : 25 000
II.4 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	M 1 : 5 000

Grafická část může být doplněna schématy.

Počet vyhotovení dokumentace:

- Návrh Územního plánu Nový Šaldorf-Sedlešovice i odůvodnění ÚP pro potřeby společného jednání – 1x v tištěné podobě, v elektronické podobě výkresy v .pdf, text v .doc nebo .pdf
- Návrh Územního plánu Nový Šaldorf-Sedlešovice i odůvodnění ÚP pro potřeby řízení o vydání ÚP – 2x v tištěné podobě, v elektronické podobě výkresy v .pdf, text v .doc nebo .pdf
- Dokumentace Územního plánu Nový Šaldorf-Sedlešovice a Odůvodnění ÚP Nový Šaldorf-Sedlešovice pro vydání Zastupitelstvem obce – 4x v tištěné podobě, digitálně výkresy v .pdf, text v .doc nebo .pdf.

Způsob vyhotovení územního plánu:

Výkresy, které jsou součástí grafické části územního plánu, budou zpracovány nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vydány v měřítku viz výše.

Dokumentace bude vytištěna barevným plotrem. Velikost jednotlivých výkresů (listů) bude dohodnuta v průběhu prací. Dále bude územní plán objednateli předán též v digitální formě ve formátu .doc (textová část), .pdf a .dwg (grafická část). Předána bude i digitální forma ÚP Nový Šaldorf-Sedlešovice zpracovaná podle Pravidel pro digitalizaci územních plánů, které jsou podmínkou dotace KrÚ JMK na zpracování územních plánů.

Dokumentace bude opatřena tabulkou pro provedení záznamu o účinnosti s obsahem dle ust. §14 odst. 1 vyhlášky.

Dokumentace územního plánu určená pro vydání Zastupitelstvem obce bude podepsána a opatřena autorizačním razítkem projektanta.

## G) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Případné požadavky na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území budou doplněny na základě stanoviska dotčeného orgánu.

Do řešeného území zasahují ze severozápadu ptačí oblast (CZ0621032) Podyjí a evropsky významná lokalita (CZ0624096) Podyjí

Vzhledem k tomu, že se neuvažuje s novými rozvojovými plochami směrem k územím soustavy Natura 2000, nepředpokládá se, že by územní plán mohl mít významný vliv na ptačí oblast nebo evropsky významnou lokalitu. Toto zadání nepožaduje hledat nové plochy pro výrobu nad rámec dosavadního ÚPO ani plochy takového typu, které by mohly být důvodem pro posuzování územního

plánu jako koncepce dle zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů. Proto se požadavek na posouzení územního plánu na životní prostředí neočekává. Pokud nebude uplatněn požadavek na posuzování vlivů ÚP Nový Šaldorf-Sedlešovice na životní prostředí, nebude ani zpracováno vyhodnocení předpokládaných vlivů ÚP Nový Šaldorf-Sedlešovice na udržitelný rozvoj území.