



**Městský úřad Mikulov**  
**odbor stavební a životního prostředí**

Náměstí 1, 692 01 Mikulov  
tel.: 519 444 555, fax: 519 444 500

SPIS. ZN.:	STZI/21186/2021/HAVP
Č. J.:	MUMI 21021259
VYŘIZUJE:	Ing. Pavla Havlicová, Ph.D.
TEL.:	519444579
E-MAIL:	havlicova@mikulov.cz
DATUM:	18.05.2021

# **Zpráva o uplatňování Územního plánu Novosedly v období 2012-2021 (obsah změny)**

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Novosedly  
Obec Novosedly  
Novosedly č. p. 1  
691 82 Novosedly

Pověřený zastupitel: Bc. Adam Hřůza, DiS., starosta obce

Pořizovatel: Městský úřad Mikulov, Náměstí 158/1, 692 01 Mikulov  
Odbor stavební a životního prostředí  
Orgán územního plánování  
Irena Prochásková, oprávněná osoba pořizovatele  
Ing. Pavla Havlicová, Ph.D., územní plánování ORP Mikulov

duben 2021

**Obsah:**

1.	ÚVOD	3
2.	ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	4
A.	Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území	4
B.	Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů	6
C.	Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	7
D.	Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona	7
E.	Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny	7
F.	Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast	7
G.	Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno	7
H.	Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu	8
I.	Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny	8
J.	Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje	8
K.	Stanoviska, připomínky, vyjádření a podněty uplatněné v průběhu projednání návrhu zprávy o uplatňování územního plánu dle § 47 odst. 1 až 4 stavebního zákona	8
3.	ZÁVĚR	8

## 1. ÚVOD

Obec Novosedly má platný „Územní plán Novosedly“, který byl schválen usnesením zastupitelstva obce dne 10.12.2012 a nabyt účinnosti dne 30.12.2012, v úplném znění po Změně č. 1 územního plánu Novosedly ze dne 20.12.2018 a nabytím účinnosti dne 25.01.2019. Výše uvedená územně plánovací dokumentace je zveřejněna na webových stránkách města Mikulova: <http://www.mikulov.cz/mesto-mikulov/mestsky-urad/uzemni-plany-orp/> s odkazem na obec Novosedly.

Územní plán obce Novosedly, schválený dne 10.12.2012 a účinný dne 30.12.2012, byl zpracován společností Atelier URBI, zodpovědný projektant: Ing. arch. Jana Benešová. Jelikož došlo ke změně podmínek, za kterých byl územní plán obce schválen, a novým požadavkům ze strany obce a občanů schválilo zastupitelstvo obce Novosedly dne 29.05.2014 pořízení Změny č. 1 Územního plánu Novosedly. Pořízení změny zajišťoval Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, orgán územního plánování, a zpracovatelem byla společnost Urbanistické středisko Brno, spol. s r. o. Změna č. 1 Územního plánu Novosedly včetně úplného znění Územního plánu Novosedly po změně č. 1 byla schválena dne 20.12.2018 a nabyt účinnosti dne 25.01.2019.

Zpráva o uplatňování územního plánu obce Novosedly zpracovaná na základě ustanovení § 55 odst. 1) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, za období 2012-2021.

### Použité zkratky:

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

## 2. ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

### A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

#### Vyhodnocení uplatňování územního plánu

##### 1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo v platném územním plánu stanoveno v souladu s legislativou platnou v době vydání.

V rámci Změny č. 1 územního plánu Novosedly bylo aktualizováno zastavěné území v souladu se stavebním zákonem.

##### Určení problémů k řešení v ÚPD:

- Nevyplývají požadavky.

##### 2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Územní plán stanovuje zásady pro urbanistickou koncepci obce respektováním přírodních podmínek a začlenění sídla do krajiny, respektováním historické urbanistické struktury sídla a historických cenných objektů, dominant a kulturních památek, respektováním urbanistického a architektonického charakteru prostředí, uchováním tradičního rázu u stávajících staveb a respektováním tradičního venkovského rázu sídla u nově navržených staveb.

Dále definuje památky místního významu, vymezuje místně významné dřeviny, definuje počet nadzemních podlaží a intenzitu zastavění jednotky.

##### Určení problémů k řešení v ÚPD:

- Doporučuje se definovat v územním plánu podkroví (např. výškou nadezdívky).
- Ke zvážení možnost zpracování regulačních prvků.

### 3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch

V územním plánu jsou vymezeny následující zastavitelné plochy, které byly následně využity:

Ozn.	Navržené využití ploch	Výměra (m <sup>2</sup> )	Počet ÚJ (RD)	Využito (ÚJ / m <sup>2</sup> )	Využití (%)
Bydlení (SO)		95 843			
Z1	smíšená obytná	66 427	55	38	69 %
Z2	smíšená obytná	5 696	5	0	0
Z3	smíšená obytná	1 917	2	0	0
Z4	smíšená obytná	590	1	1	100 %
Z5	smíšená obytná	2 781	2	0	0
Z6	smíšená obytná	1 725	1	0	0
Z7	smíšená výrobní	16 707	14	0	0
Rekreace (RI)		5 596			
Z8	rekreace individuální – sklepy	2 089		0	0
Z9	rekreace individuální – sklepy	2 948		0	0
Z10	rekreace individuální – sklepy	559		0	0
Občanská vybavenost (OS, OV, OMv)		44 264			
Z11	tělovýchova a sport (fotbal)	11 067		0	0
Z12	tělovýchova a sport	1 703		0	0
Z13	tělovýchova a sport (hasiči)	3 677		0	0
Z14	občanská vybavenost	3 418		0	0
Z15	vinařství	10 368		0	0
Z16	vinařství	8 882		0	0
Z17	vinařství	5 149		0	0
Dopravní infrastruktura (DS)		7 542			
Z18	dopr. infrastruktura	7 542		0	0
Veřejná prostranství		-			
00	plochy veřejných prostranství	-		0	0

**Určení problémů k řešení v ÚPD:**

- Provéřit navržené lokality pro bydlení z hlediska možností dopravní a technické infrastruktury a případně provést jejich upřesnění.

**4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování**

Všechny silnice a místní komunikace na území obce jsou respektovány v jejich trasách v době vydání územního plánu.

Územní plán také respektuje stávající zařízení technické infrastruktury.

**Určení problémů k řešení v ÚPD:**

- Doporučuje se doplnit požadavek na řešení dopravy v klidu (odstavování a parkování) na pozemcích stavebníka nejen pro plochy bydlení, ale i pro občanské vybavení, rekreaci, podnikatelské aktivity i výrobu.

- Provéřit řešení dopravní a technické infrastruktury v navržených zastavitelných plochách.

**5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny**

Územní plán respektuje všechny vodní nádrže a vodní toky na území obce, stávající zemědělské půdy, všechny plochy krajinné zeleně v nezastavěném území, stanovuje přírodní plochy zahrnující plochy biocenter a plochy maloplošných zvláště chráněných území přírody, navrhuje koncepci ÚSES, pro které stanovuje podmínky využití.

Dále územní plán navrhuje změny ploch v krajině, které jsou využity následovně:

Ozn.	Navržené využití ploch	Výměra (m <sup>2</sup> )	Využito (ÚJ / m <sup>2</sup> )	Využití (%)
(RN)		63 745		
K1	rekreace na plochách přírodních	63 745		0
(ZV)		21 772		
K3	zeleně veřejná	17 654		0
K4	zeleně veřejná	4 118		0
(ZS)		19 070		
K5	zeleně soukromá	19 070		0
(ZP)		6 162		
K6	zeleně přírodní	6 162		0
(ZO)		13 862		
K7	zeleně ochranná a izolační	2 720		0
K8	zeleně ochranná a izolační	11 142		0
(VV)		68 863		
K9	plochy vodní a vodohospodářské	68 863		0
	plochy přírodní (NP)	132 108		
K10	plochy přírodní – u Polního potoka	33 425		0
K11	plochy přírodní – u Polního potoka	22 554		0
K12	plochy přírodní – Soutok	5 635		0
K13	plochy přírodní – cihelna	55 671		0
K14	plochy přírodní – Stará hora	1 718		0
K17	plochy přírodní	13 105		0

**Určení problémů k řešení v ÚPD:**

- Provéřit řešení ÚSES a případně uvést do souladu s nadřazenou ÚPD.

**6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

Územní plán stanovuje využití pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití včetně podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu.

**Určení problémů k řešení v ÚPD:**

- Provéřit stanovenou maximální intenzitu zastavění stavebních pozemků 30 % v kontextu menších nezastavěných pozemků uvnitř obce.

**Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán**

Od vydání územního plánu v roce 2012 došlo několikrát k aktualizaci územně plánovacích podkladů, tj. Územně analytických podkladů Jihomoravského kraje (poslední úplná aktualizace z roku 2017) a Územně analytických podkladů SO ORP Mikulov (poslední úplná aktualizace v roce 2020). Podrobnosti jsou uvedeny v kapitole B.

Dále došlo k 5. aktualizaci Politiky územního rozvoje České republiky, poslední aktualizace závazné v platném znění od: 11.9.2020 a vydání Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje a k jejich aktualizaci č. 1-2, schválené 17.9.2020. Podrobnosti jsou uvedeny v kapitole C.

Dále byly provedeny změny právních předpisů. Zejména byl novelizován stavební zákon a jeho prováděcí předpisy.

V rámci Změny č. 1 územního plánu Novosedly byl územní plán uveden do souladu s politikou územního rozvoje i zásadami územního rozvoje, platným zněním stavebního zákona.

**Určení problémů k řešení v ÚPD:**

- Provéřit soulad s nadřazenou ÚPD.
- Provéřit územní plán z hlediska souladu se stavebním zákonem a prováděcím předpisy.

**Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území**

Při naplňování územního plánu do doby zpracování této zprávy nebyly zjištěny negativní dopady územního plánu na udržitelný rozvoj území.

**B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů****Územně analytické podklady Jihomoravského kraje**

Územně analytické podklady Jihomoravského kraje (dále jen „ÚAP JMK“) byly od vydání územního plánu dvakrát aktualizovány v roce, tj. 3. úplná aktualizace v roce 2015 a 4. úplná aktualizace v roce 2017.

**Určení problémů k řešení v ÚPD:**

- Nástroji územního plánování podporovat opatření snižující erozní ohrožení (zatravnění, zalesňování apod.).
- Nástroji územního plánování podporovat minimalizaci případných střetů záměrů s limity území. Posoudit reálnost záměrů na provedení změn v území v souvislosti s limity využití území a se stávajícím využitím území. Hledat převažující veřejný zájem nebo navrhnout kompromisní řešení.
- Vytvářet územní podmínky pro zlepšení vodohospodářské infrastruktury včetně protipovodňových opatření.
- Provéřit územní podmínky pro možnost zlepšení dopravní a technické infrastruktury.
- Provéřit územní podmínky pro využívání zemědělské půdy minimalizující negativní dopady na vodní režim v krajině. Podporovat ekologické hospodaření na zemědělské půdě.
- Vytvářet územní podmínky pro minimalizaci ohrožení území sesuvy.
- Vytvářet územní podmínky pro sanaci starých ekologických zátěží.
- Nástroji územního plánování podporovat zadržení vody v krajině, hospodaření s dešťovou vodou v krajině vsakováním do půdy. Vytvářet územní podmínky pro obnovu a vybudování zavlažovacích systémů v postiženém území.
- Nástroji územního plánování podporovat minimalizaci vodní a větrné eroze.
- Nástroji územního plánování podporovat realizaci rozvojových záměrů infrastruktury.
- Nástroji územního plánování podporovat zaměstnanost mimo centrální část kraje, zlepšení dopravní a technické infrastruktury v postižených oblastech.

**Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností**

Územně analytické podklady ORP Mikulov byly od vydání územního plánu třikrát aktualizovány, tj. 3. úplná aktualizace v roce 2014 a 4. úplná aktualizace v roce 2016, 5. úplná aktualizace v roce 2020.

#### **Problémy k řešení v ÚPD obce:**

##### **závady urbanistické**

- chybějící návaznost ÚSES
- areály brownfields
- vymezení zastavitelné plochy pro podnikání

##### **závady dopravní**

- nevyhovující úsek komunikace - průjezd obcí od Dobrého Pole na Drnholec

##### **závady hygienické**

- rezidenční plochy zasažené nadměrným hlukem z dopravy
- stará zátěž
- rozvojové záměry leží v ochranném pásmu II. stupně vodního zdroje

##### **ohrožení území**

- zastavěné území ohrožené povodněmi

#### **C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Dle Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění aktualizace č. 5, schválené usnesením vlády ČR dne 11. 9. 2020 (dále jen „PÚR ČR“), správní území obce Novosedly není zařazeno jako součást žádné rozvojové osy, rozvojové oblasti, ani specifické oblasti.

Aktualizace PÚR ČR znamená pro území obce Novosedly pouze aktualizaci obecných republikových priorit.

Obec Novosedly je součástí území řešeného Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, vydanými usnesením č. 2891/16/Z 29 dne 5. 10. 2016, s nabytím účinnosti dne 3. 11. 2016, a dále v rozsahu aktualizace č. 1 a č. 2 Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje schválené dne 17.9.2020 (dále jen „ZÚR JMK“), které ve správním území obce Novosedly vymezují tyto plochy a koridory nadmístního významu a územního systému ekologické stability:

- DZ07 Trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace
- Cyklistické koridory: EuroVelo 9, cyklostezka Brno – Vídeň, Greenways Praha – Vídeň
- TEE26 Rekonstrukce a zdvojení VVN 110 kV Mikulov – Hrušovany nad Jevišovkou –

Suchohrdly

- Přírodě blízká protipovodňová opatření: POP05 Opatření na vodním toku Dyje
- Územní systém ekologické stability: regionální biocentra RBC 32 (Drnholecký luh), RBC JM38 (Prerovský vrch), nadregionální a regionální biokoridory K 161N, K 161V, K JM04T, RK JM037, RK JM038

V rámci Změny č. 1 územního plánu Novosedly byl územní plán uveden do souladu se ZÚR JMK.

#### **D. Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona**

Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch bude doplněno na základě jednání s obcí.

#### **E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny**

Obsah změny v samostatné příloze.

#### **F. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast**

Požadavek na vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území bude doplněn na základě projednání této zprávy s příslušným orgánem životního prostředí.

#### **G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno**

Bude doplněno po projednání

- H. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu**  
Ze skutečností uvedených pod písmeny A) až G) nevyplývá potřeba pořízení takové změny územního plánu, která by podstatně ovlivnila koncepci územního plánu. Není tak uplatněn požadavek na pořízení nového územního plánu.
- I. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny**  
V rámci vyhodnocení uplatňování územního plánu obce nebyly negativní dopady na udržitelný rozvoj území zjištěny. Požadavky nejsou uváděny.
- J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje**  
Nejsou podávány.
- K. Stanoviska, připomínky, vyjádření a podněty uplatněné v průběhu projednání návrhu zprávy o uplatňování územního plánu dle § 47 odst. 1 až 4 stavebního zákona**  
Bude doplněno po projednání.

### 3. ZÁVĚR

**Zpracovatelé:**

Irena Prochásková, odborný zaměstnanec MěÚ Mikulov, OSŽP, územního plánování  
Ing. Pavla Havlicová, Ph.D., odborný zaměstnanec MěÚ Mikulov, OSŽP, územního plánování  
ve spolupráci s určeným zastupitelem – panem starostou obce Bc. Adamem Hružou, DiS

otisk razítka

Ing. Pavla Havlicová, Ph.D.  
odborný zaměstnanec

**Příloha:**

Obsah Změny č. 2 územního plánu Novosedly



## ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU NOVOSEDLY

### Pokyny pro pořízení

**Schvalující orgán:** Zastupitelstvo obce Novosedly

**Pověřený zastupitel:** Bc. Adam Hruža, DiS, starosta obce  
**Pořizovatel:** Městský úřad Mikulov, Odbor stavební a životního prostředí  
Náměstí 158/1, 692 01 Mikulov  
Irena Prochásková, oprávněná osoba pořizovatele  
Ing. Pavla Havlicová, Ph.D., územní plánování ORP Mikulov

Duben 2021

### 1. ÚVOD

Obec Novosedly má platný „Územní plán Novosedly“, který byl schválen usnesením zastupitelstva obce dne 10.12.2012 a nabyl účinnosti dne 30.12.2012, v úplném znění po Změně č. 1 územního plánu Novosedly ze dne 20.12.2018 a nabytím účinnosti dne 25.01.2019.

Výše uvedená územně plánovací dokumentace je zveřejněna na webových stránkách města Mikulova: <http://www.mikulov.cz/mesto-mikulov/mestsky-urad/uzemni-plany-orp/> s odkazem na obec Novosedly.

Územní plán obce Novosedly, schválený dne 10.12.2012 a účinný dne 30.12.2012, byl zpracován společností Atelier URBI, zodpovědný projektant: Ing. arch. Jana Benešová. Jelikož došlo ke změně podmínek, za kterých byl územní plán obce schválen, a novým požadavkům ze strany obce a občanů schválilo zastupitelstvo obce Novosedly dne 29.05.2014 pořízení Změny č. 1 Územního plánu Novosedly. Pořízení změny zajišťoval Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, orgán územního plánování, a zpracovatelem byla společnost Urbanistické středisko Brno, spol. s r. o. Změna č. 1 Územního plánu Novosedly včetně úplného znění Územního plánu Novosedly po změně č. 1 byla schválena dne 20.12.2018 a nabyl účinnosti dne 25.01.2019.

Z vyhodnocení uplatňování územního plánu obce Novosedly, zpracovaného na základě ustanovení § 55 odst. 1) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, za období 2014-2018, včetně změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán, vyplývají požadavky pro změnu územního plánu.

Pořizovatelem Změny č. 2 Územního plánu Novosedly je Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, orgán územního plánování, Irena Prochásková (čís. osvědčení 800017698).

### 2. OBSAH ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU NOVOSEDLY

#### A) Požadavky na změnu územního plánu vyplývající z vyhodnocení uplatňování územního plánu, z požadavků obce a vlastníků nemovitostí

##### Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje a zásad územního rozvoje

Dle Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3, 5, schválené usnesením vlády ČR dne 11. 9. 2020 (dále jen „PÚR ČR“), správní území obce Novosedly není zařazeno jako součást žádné rozvojové osy, rozvojové oblasti, ani specifické oblasti.

Aktualizace PÚR ČR znamená pro území obce Novosedly pouze aktualizaci obecných republikových priorit.

Obec Novosedly je součástí území řešeného Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, vydanými usnesením č. 2891/16/Z 29 dne 5. 10. 2016, s nabytím účinnosti dne 3. 11. 2016, a dále v rozsahu aktualizace č. 1 a č. 2 Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje schválené dne 17.9.2020

(dále jen „ZÚR JMK“), které ve správním území obce Novosedly vymezují tyto plochy a koridory nadmístního významu a územního systému ekologické stability:

- DZ07 Trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace
- Cyklistické koridory: EuroVelo 9, cyklostezka Brno – Vídeň, Greenways Praha – Vídeň
- TEE26 Rekonstrukce a zdvojení VVN 110 kV Mikulov – Hrušovany nad Jevišovkou – Suchohrdly
- Přírodě blízká protipovodňová opatření: POP05 Opatření na vodním toku Dyje
- Územní systém ekologické stability: regionální biocentra RBC 32 (Drnholecký luh), RBC JM38 (Přerovský vrch), nadregionální a regionální biokoridory K 161N, K 161V, K JM04T, RK JM037, RK JM038

V rámci Změny č. 1 územního plánu Novosedly byl územní plán uveden do souladu se ZÚR JMK.

V rámci změny bude prověřena aktuálnost souladu územního plánu se ZÚR JMK.

### **Požadavky vyplývající z Územně analytických podkladů Jihomoravského kraje**

- Nástroji územního plánování podporovat opatření snižující erozní ohrožení (zatravnování, zalesňování apod.).
- Nástroji územního plánování podporovat minimalizaci případných střetů záměrů s limity území. Posoudit reálnost záměrů na provedení změn v území v souvislosti s limity využití území a se stávajícím využitím území. Hledat převažující veřejný zájem nebo navrhnout kompromisní řešení.
- Vytvářet územní podmínky pro zlepšení vodohospodářské infrastruktury včetně protipovodňových opatření.
- Provéřit územní podmínky pro možnost zlepšení dopravní a technické infrastruktury.
- Provéřit územní podmínky pro využívání zemědělské půdy minimalizující negativní dopady na vodní režim v krajině. Podporovat ekologické hospodaření na zemědělské půdě.
- Vytvářet územní podmínky pro minimalizaci ohrožení území sesuvy.
- Vytvářet územní podmínky pro sanaci starých ekologických zátěží.
- Nástroji územního plánování podporovat zadržení vody v krajině, hospodaření s dešťovou vodou v krajině vsakováním do půdy. Vytvářet územní podmínky pro obnovu a vybudování zavlažovacích systémů v postiženém území.
- Nástroji územního plánování podporovat minimalizaci vodní a větrné eroze.
- Nástroji územního plánování podporovat realizaci rozvojových záměrů infrastruktury.
- Nástroji územního plánování podporovat zaměstnanost mimo centrální část kraje, zlepšení dopravní a technické infrastruktury v postižených oblastech.

### **Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností**

#### ***závady urbanistické***

- **chybějící návaznost ÚSES**
- **areály brownfields**
- **vymezit zastavitelné plochy pro podnikání**

#### ***závady dopravní***

- **nevyhovující úsek komunikace - průjezd obcí od Dobrého Pole na Drnholec**

#### ***závady hygienické***

- **rezidenční plochy zasažené nadměrným hlukem z dopravy**
- **stará zátěž**
- **rozvojové záměry leží v ochranném pásmu II. stupně vodního zdroje**

#### ***ohrožení území***

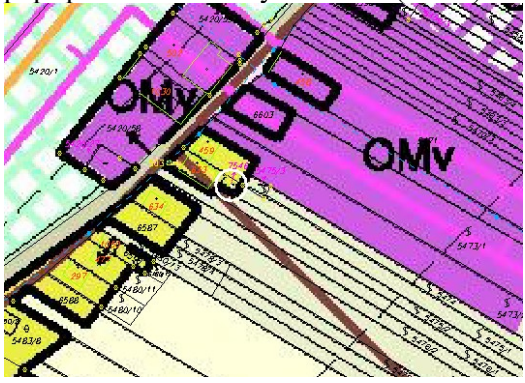
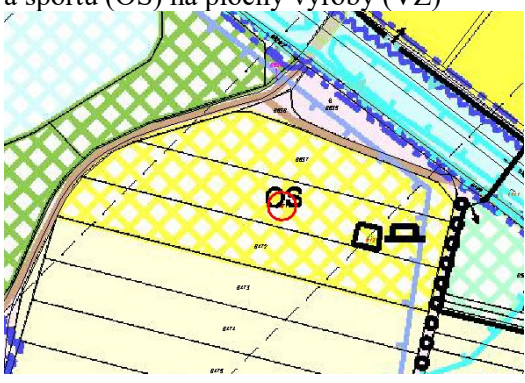
- **zastavěné území ohrožené povodněmi**

### **DALŠÍ POŽADAVKY**


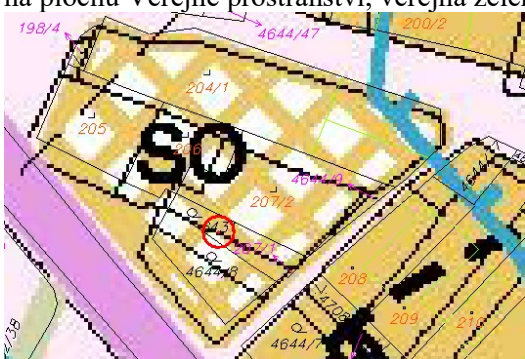

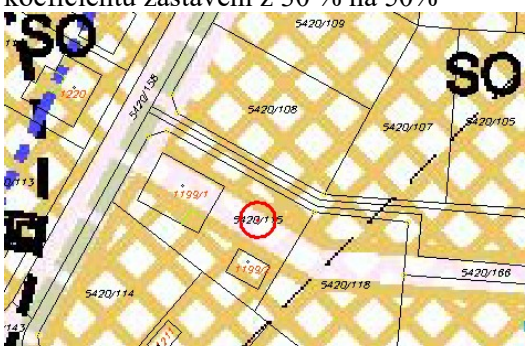
- Provéřit územní plán z hlediska souladu se stavebním zákonem a prováděcím předpisy.
- S ohledem na stále se stupňující požadavky na parkování doporučujeme doplnit požadavek na řešení dopravy v klidu (odstavování a parkování) na pozemcích stavebníka pro nově navrhovanou zástavbu, případně i navyšování kapacit ve stabilizovaných plochách.
- Provéřit řešení dopravní a technické infrastruktury v zastavitelných plochách, vymezení ploch veřejného prostranství a vymezení veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury.
- Provést revizi vymezení ploch veřejného prostranství, skutečné hranice a možnosti využitelnosti ploch veřejného prostranství.

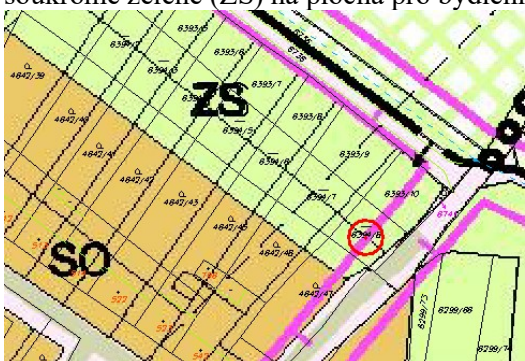
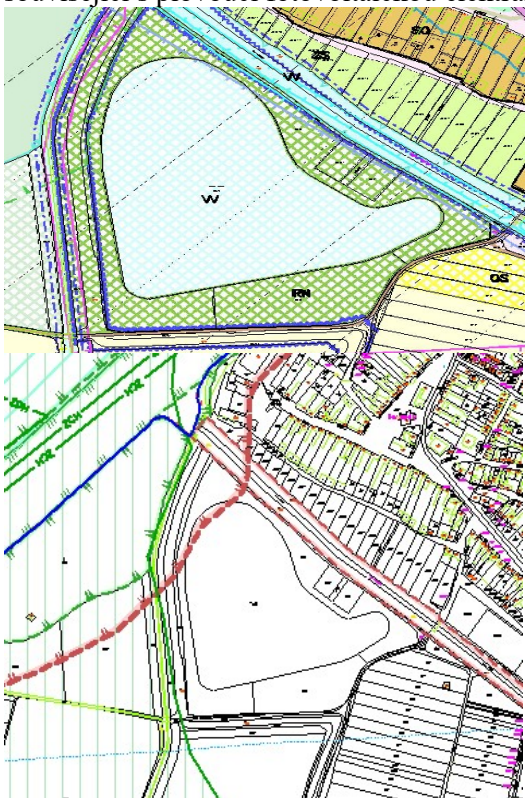
➤ Provéřit možnost stanovení koeficientu zastavění ploch obecně pro jednotlivé plochy, nebude nutné definovat pro každou zastavitelnou plochu zvlášť.

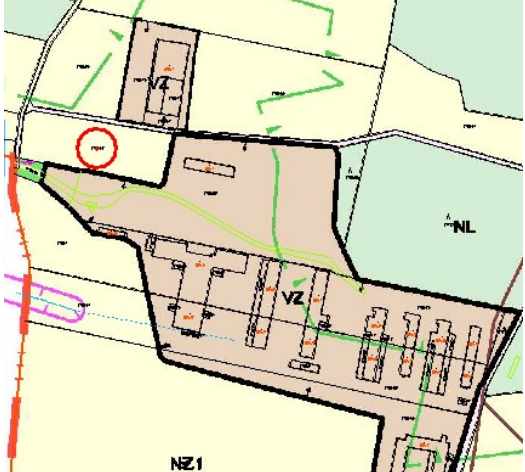
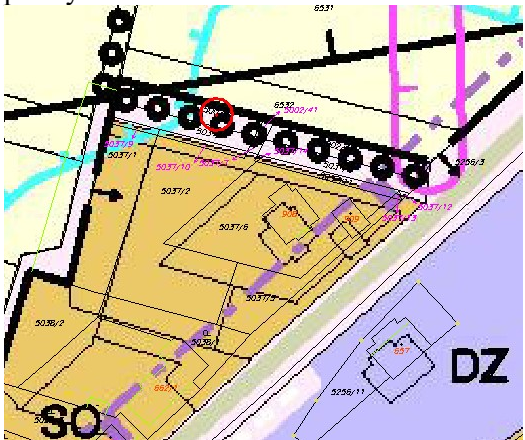
### B) Navrhované dílčí změny

Ozn.	Navrhovatel	Popis navrhované změny v k.ú. Novosedly na Moravě	Úhrada	Poznámky
2.01		<p>Změna využití pozemků parc. č. 7546, 5474, 5475/1, 5475/2, 5476/1, 5476/2 v územním plánu vedená jako plocha přírodní (NZ nezastavěného území) na plochy pro individuální rekreaci, popřípadě občanské vybavenosti (OMV)</p> 		
2.02		<p>Změna využití pozemků parc. č. 6471, 6472 v územním plánu vedená jako plocha tělovýchovy a sportu (OS) na plochy výroby (VZ)</p> 		
2.03		<p>Změna využití pozemků parc. č. 602,603, 604, 601, 5849/15 v územním plánu vedených jako plocha přírodní (NP) na plochu (RI) rekreace individuální.</p>		



2.07		<p>Změna využití pozemku parc. č. 48/1 v územním plánu vedený jako plocha smíšená obytná (SO) na plochu Technické vybavení obce, hasičská zbrojnice</p> 		
2.08		<p>Změna využití pozemků parc. č. 207/2, 6431, 4644/8, 205, 204/1, 466/9, 207/1 v územním plánu vedených jako plocha smíšená obytná (SO) na plochu Veřejné prostranství, veřejná zeleň</p> 		
2.09		<p>Změna využití pozemku parc. č. 6524 v územním plánu vedený jako plocha zemědělská, nezastavitelná (NZ) na plochu pro bydlení v RD</p> 		
2.10		<p>Změna využití pozemku parc. č. 5420/115, st.1199/1 a st. 1199/2 v územním plánu vedený jako plocha smíšená obytná (SO) – úprava koeficientu zastavění z 30 % na 50%</p> 		

<p><b>2.11</b></p>		<p>Změna využití pozemku parc. č. 6393/10, 6394/8, 4642/47 v územním plánu vedený jako plocha soukromé zeleně (ZS) na plocha pro bydlení</p> 		
<p><b>2.12</b></p>		<p>Změna využití pozemku – plochy vodní a vodohospodářské (Vv). Upravit přípustné využití plochy tak, aby bylo umožněno umístění stavby související s plovoucí fotovoltaickou elektrárnou.</p> 		
<p><b>2.13</b></p>		<p>Změna využití pozemků p.č. 5130/68, 5130/39, 5130/10, 5130/79 Vz – výroba a skladování pro zemědělství a pozemků p.č. 5130/93, 5130/1 NZ1- plochy zemědělské a orná půda. Upravit a navrhnout přípustné využití pro fotovoltaickou elektrárnu.</p>		

				
2.14		Změna využití pozemků p.č. 5115/12, 6532 Nz – plochy nezastavěného území a pozemků p.č.5002/1, 5002/42 – plochy veřejných prostranství obce. Změna na plochu přípustnou pro výstavbu RD. 		
2.15		Aktualizace zastavěného území ve smyslu ustanovení § 58 odst. (3) stavebního zákona.		
2.16		Doplnění územního plánu o prvky regulačního plánu, ve smyslu ustanovení § 43 odst. (3) stavebního zákona.		
2.17		Změny ÚP Novosedly související s novelami stavebního zákona, prováděcích předpisů a aktuální metodikou územního plánování. Upřesnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření. Upřesnění vymezení architektonicky a urbanisticky významných staveb, a podmínek jejich uplatnění. Doplnění podmínek využití ploch územních rezerv. Doplnění a úprava stavu podmínek využití území dle akt. stavu atd. Prověření souladu územního plánu se ZÚR JMK.		

**C) Požadavky na uspořádání obsahu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Územní plán bude zpracován v souladu s platnou legislativou na úseku územního plánování, zejména se stavebním zákonem a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

**Obsah změny územního plánu:**

➤ **Textová část** se stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a vymezením veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.

➤ **Grafická část**

1.	Výkres základního členění území	1 : 5 000
2.	Hlavní výkres	1 : 5 000
3.	Koncepce veřejné infrastruktury	1 : 5 000
4.	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

**Odůvodnění:**

➤ **Textová část** s komplexním zdůvodněním přijatého řešení a vyhodnocením předpokládaných důsledků řešení na ZPF a PUPFL.

➤ **Grafická část:**

1.	Koordinační výkres	1 : 5 000
2.	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
3.	Výkres širších vztahů	1 : 25 000

Dokumentace pro projednání bude odevzdána ve 2 vyhotoveních v tištěné podobě a 1 x na CD ve formátu text – PDF a WORD, grafika ve formátu PDF.

**Dokumentace (čistopis) bude odevzdána ve 4 vyhotoveních v tištěné podobě a 1x na CD ve formátu:**

- text – PDF a WORD
- grafika ve formátu PDF a DGN
- v GIS dle pravidel pro digitalizaci územních plánů JmK KÚ, OÚP a SŘ Brno

**Po ukončení projednání bude vypracováno úplné znění (po Změně č. 2) Územního plánu Novosedly a tento bude předán ve 4 vyhotoveních v tištěné podobě a 1x na CD ve formátu:**

- text – PDF a WORD
- grafika ve formátu PDF a DGN
- v GIS dle pravidel pro digitalizaci územních plánů JmK KÚ, OÚP a SŘ Brno

**Data budou dále předána i v elektronické podobě na DVD nosiči:**

- odevzdání dat požadujeme ve formátech "shp + dgn" [1] nebo "vyk" [2] (co téma to shp+dgn/vyk)
- podkladem pro zpracování bude aktuální katastrální mapa (u regulačního plánu navíc polohopisné a výškopisné zaměření řešeného území),
- objekty a jevy plošného charakteru se zpracují jako uzavřené plochy a to i v případě, že se v grafické prezentaci ÚPD použijí pouze jejich obrysové čáry,
- liniové objekty znázorňované lomenou čarou se fyzicky rozdělují jen v bodech odpovídajících změnám vlastností znázorňovaného objektu (např. kategorie komunikace, průřez potrubí..), nebo jinak významných (např. křižovatky),
- grafická data musejí být topologicky čistá [3],
- negrafická atributová (popisná) data budou odevzdána ve formátu \*.DBF nebo \*.MDB,
- součástí předávací dokumentace bude rovněž popis datového modelu, tj. min. fyzická struktura všech předávaných dat, struktury jednotlivých výkresů a dokumentace postupů použitých při vizualizaci,
- výkresy grafické části budou exportovány do rastrového formátu \*.TIFF v georeferencované podobě (příp. GeoTIFF)

**POZNÁMKA:**

[1] a) Negrafická atributová (popisná) data budou odevzdána ve formátu \*.DBF nebo \*.MDB,

b) výkresová dokumentace bude odevzdána ve formátu \*.MXD včetně všech příslušných souborů souvisejících s vizualizací (\*.LYR, \*.TTF, \*.STYLE, apod.)

[2] Výkresová dokumentace bude odevzdána ve formátu \*.REF včetně všech příslušných souborů souvisejících s vizualizací (\*.COL, \*.CAR, \*.LRS, \*.ARE, apod.)

[3] Topologická čistota představuje určitá pravidla při zpracování dat, a to zejména:



- a) obecně je třeba kreslit zásadně s využitím přichycení (Snap),*
- b) u polygonů nesmí docházet k překryvům nebo nedokryvům mezi jednotlivými polygony (např. vymezení funkčních ploch), plochy stejného významového druhu (např. funkční plochy území), které mají funkčně rozdělené části území, se nesmějí vzájemně žádnou částí překrývat,*
- c) u linií nesmí docházet k přetahům nebo nedotahům liniových kreseb a nesmí obsahovat pseudouzly (např. silniční síť, sítě technické infrastruktury),*
- d) vyvarovat se duplicitě dat pokud k tomu není důvod (požadavek prezentace stejných objektů s odlišnou symbolikou nebo při značně rozdílných měřítcích map, kdy již není možné použít ke generalizaci symboliku).*

### **3. POŽADAVKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ:**

Bude doplněno po projednání

#### **Zpracovatelé:**

Irena Prochásková, odborný zaměstnanec MěÚ Mikulov, OSŽP, územního plánování

Ing. Pavla Havlicová, Ph.D., odborný zaměstnanec MěÚ Mikulov, OSŽP, územního plánování