

Terra Bohemia a.s.
Počernická 272/96, Malešice
108 00 Praha 10

Váš dopis značky/ze dne
12. 10. 2021

naše značka
MUZN 183976/2021

vyřizuje/tel/e-mail
Šišková, 515 216 341
ludmila.siskova@muznojmo.cz

Znojmo
11. 11. 2021

Územně plánovací informace k podmínkám využívání území a změn jeho využití dle územního plánu

Dne 12. 10. 2021 pod číslem jednacím MUZN 183976/2021 byla na náš úřad doručena Vaše žádost o územně plánovací informaci o podmínkách využívání území a změn jeho využití podle ustanovení § 21 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění platných předpisů. Vaše žádost o územně plánovací informaci se týká pozemku parc. č. 745 v k.ú. Nový Šaldorf.

Obce Nový Šaldorf-Sedlešovice má platný územní plán - Územního plánu Nový Šaldorf-Sedlešovice s účinností od 8.6.2019 (dále jen „ÚP Nový Šaldorf-Sedlešovice“). Sdělujeme Vám, že pozemek parc. č. 745 k.ú. Nový Šaldorf se nachází v zastavitelné ploše **smíšené obytné - C**, zastavitelná plocha **Z-IIa**, jehož je pozemek součástí je určena k prověření územní studií (US-II).

Podmínky využití dle platné územně plánovací dokumentace jsou následující:

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - C

Podmínky využití:

Hlavní využití:

- činnosti, děje a zařízení související s polyfunkčním využitím ploch v centrální části sídla, plocha není monofunkční pro kterékoli uvedené využití

Přípustné využití:

- pozemky staveb a stavby pro bydlení (rodinné domy, bytové domy), pozemky staveb a stavby pro drobnou zemědělskou produkci (vinné sklepy a lisovny, současné stodoly a další současné hospodářské objekty), pozemky staveb občanského vybavení místního významu (v případě obchodu pouze maloobchod do 400 m² 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:

- využití pro podnikatelské aktivity (výroba drobná a řemeslná, a služby) za podmínky, že jejich provoz neovlivní negativně využití okolních pozemků ani se vzájemně negativně neovlivní (případně negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví nebudou překračovat limity stanovené v souvisejících právních předpisech)

- využití pro pěstitelství, chovatelství a agroturistiku, pokud je slučitelné s bydlením a které svým provozováním a technickým zařízením nenarušuje užívání staveb a zařízení v území, nesnižuje kvalitu prostředí a činnosti s ním spojené a svým charakterem a kapacitou nezvyšuje dopravní zátěž v území.

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 dopravní infrastruktury vedené v plochách veřejných prostranství a v plochách dopravní infrastruktury, případně u 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
- při řešení připojení přestavbové plochy P-I na silnici II. třídy je nutno postupovat dle platných zákonů, příslušných vyhlášek a norem. Dopravní připojení jednotlivých objektů v přestavbou ploše P-I bude přednostně řešeno prostřednictvím stávajících místních či účelových komunikací nebo z návrhové sítě místních či účelových komunikací s funkcí obslužnou. Nové obslužné či zklidněné komunikace mohou být realizovány i v rámci ploch C

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

Výšková regulace zástavby:

- výška objektu max. 2 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%
- v předzahrádkách není možné umísťovat stavby s výjimkou oplocení a staveb a zařízení technické a dopravní infrastruktury (stání pouze bez zastřešení).
- respektovat hodnoty tradičního stavitelství (charakteristické stodoly a vinné sklepy)

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

- vymežit veřejná prostranství v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb., v platném znění
- stanovit funkční a prostorové regulativy pro výstavbu v souladu se zachováním krajinného rázu a ochranou hodnot

- navrhnout dopravní řešení s důrazem na vytvoření dopravního skeletu s maximální eliminací slepých komunikací

Tato územně plánovací informace platí v souladu s ustanovením §21 odst. 3 stavebního zákona 1 rok ode dne jejího vydání.

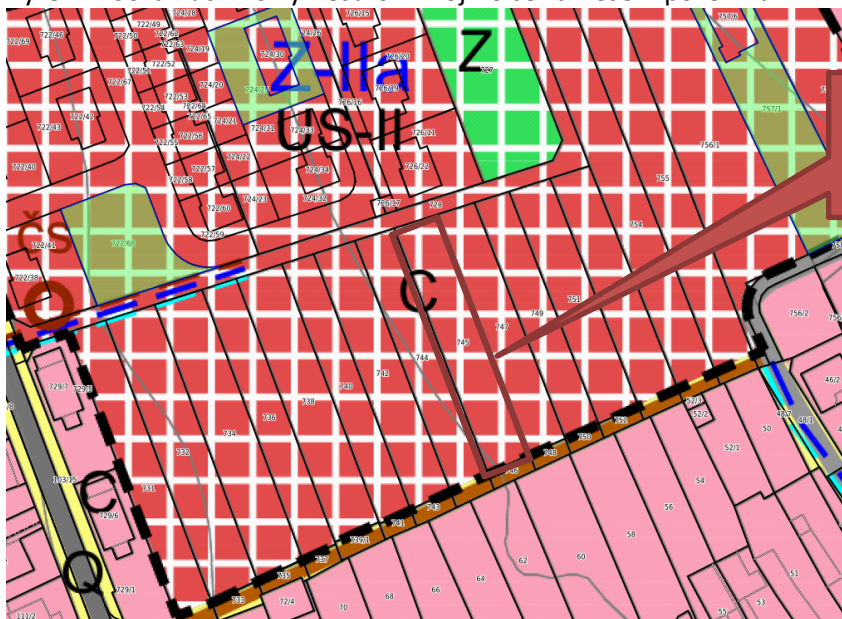
Platná i projednávaná územně plánovací dokumentace je zveřejněna způsobem umožňující dálkový přístup a to na webové stránce s adresou <http://www.znojmocity.cz> – pod odkazem Mapový server – projekt Územní plány – kde v seznamu obcí zvolíte „Nový Šaldorf-Sedlešovice“ a dále „Platná dokumentace“.

Ing. Ludmila ŠIŠKOVÁ
vedoucí odb. územního plánování

Obdrží:

Terra Bohemia a.s., Počernická 272/96, 108 00 Praha 10

Výřez z koordinačního výkresu ÚP Znojmo se zákresem pozemku:



Pozemek parc. č. 745
v k.ú. Nový Šaldorf-
Sedlešovice