

Obsah:

1. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE §53 Odst. 4) STAVEBNÍHO ZÁKONA	3
1.1 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje ČR	3
1.2 Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací kraje	3
2. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	3
3. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5,	3
4. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	3
5. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	4
5.1. Zastavěné území	4
5.2 Urbanistická koncepce	4
a) Plochy stabilizované	5
b) Plochy návrhové	9
5.3 Koncepce uspořádání krajiny	14
a) zemědělská půda	15
b) Lesy	16
c) Vodní toky a nádrže	16
d) Územní systém ekologické stability (ÚSES)	17
5.4 Dopravní řešení	18
5.4.1 Doprava drážní	18
5.4.2 Doprava na pozemních komunikacích	18
5.4.3 Doprava lodní a letecká	23
5.5 Technická infrastruktura	23
5.5.1 Vodní zdroje a ochranná pásma	23
5.5.2 Zásobení vodou	23
5.5.3 Odkanalizování	25
5.5.4 Elektrická energie	26
5.5.5 Zásobení plynem	27
5.5.6 Telekomunikace	27
5.5.7 Likvidace odpadů	27
5.6 Civilní ochrana	28
5.7 Další výše neuvedené limity využití území	31
5.7.1 Ochrana přírody a krajiny	31
5.7.2 Památková péče	34
5.7.3 Ochrana nerostných surovin, horninové prostředí	37
5.7.4 Vodní zákon	37
5.7.5 Objekty a limity důležité pro obranu státu a policii	37

6. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	37
7. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	38
8. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ	38
9. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE	38
10. INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	39
11. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	39
11.1 Zábor ZPF	39
11.1.1 Použitá metodika	39
11.1.2 Údaje o uspořádání ZPF v území	39
11.1.3 Přehled BPEJ v zast. území a jeho bezprostředním okolí	40
11.1.4 Údaje o investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti	41
11.1.5 Vyhodnocení záborů ZPF	41
11.1.6 Zdůvodnění zvoleného řešení	44
11.2 Zábor pozemků určených pro plnění funkce lesa	46
12. PŘEHLED ZMĚN PO PRVNÍM VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ	46

1. Výsledek přezkoumání územního plánu podle §53 odst. 4) stavebního zákona

1.1 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje ČR

Politika územního rozvoje ČR: Nový územní plán obce Sedlec je v souladu s Politikou rozvoje České republiky, schválenou usnesením vlády ČR dne 20. 07. 2009 pod č. 929 ve znění Aktualizace č. 1. schválené vládou České republiky usnesením č. 276 dne 15. 4. 2015 (dále jen PÚR ČR). PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1 konkretizuje úkoly územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech. Územní plán bude naplňovat vybrané republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Vztah rozvojových oblastí, os, specifických oblastí, koridorů a ploch dopravy, koridorů a ploch technické infrastruktury vymezených v PÚR ČR, k řešenému územnímu plánu:

- řešené území neleží v žádné rozvojové oblasti ani na rozvojové ose
- řešené území neleží ve specifických oblastech vymezených v PUR ČR
- řešené území neleží v trase transevropských multimodálních koridorů, koridorů vysokorychlostních tratí, koridorů dálnic a rychlostních silnic, koridorů vodní dopravy, ani koridorů elektroenergetiky.

1.2 Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací kraje

Řešené území nemá platnou územně plánovací dokumentaci vydanou krajem.

2. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno, stanovisko se nevydává.

3. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5,

Vyhodnocení na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno, stanovisko se nevydává.

4. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Vyhodnocení na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno, stanovisko se nevydává.

5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Obec Sedlec je samostatná obec, která se nachází pod jihovýchodními výběžky Pálavy, na břehu rybníka Nesyt 60 km jihovýchodně od Brna a 6 km jihovýchodně od Mikulova. Obec Sedlec sousedí s následujícími obcemi – městem Mikulov, obcí Bulhary, Lednice, Hlohovec, městem Lednice a republikou Rakousko. Katastrální území má výměru cca 2 078 ha, a představuje rovinatý, v severní části i mírně vertikálně členitý, zemědělsky využívaný prostor. Do severozápadní poloviny obce zasahuje CHKO Pálava, do severovýchodní Lednicko – valtický areál. Obec usiluje o zachování dosavadního rázu, dlouhodobý koncepční rozvoj ekonomické základny, doplněný o přirozený rozvoj obytných ploch a občanské vybavenosti. Obec patří do správního území obce s rozšířenou působností Mikulov. Obcí s pověřeným obecním úřadem a stavebním úřadem je rovněž Mikulov.

5.1. Zastavěné území

Zastavěné území obce bylo stanoveno v souladu s legislativou platnou¹ v době vydání této dokumentace. Je vztaženo k stavu v mapách katastru nemovitosti ke dni 24. 05. 2013, který byl zjištěn dálkovým přístupem. Mapový podklad poskytnutý pořizovatelem může být starší.

Na území obce je vymezeno více zastavěných území. Hranici jednoho zastavěného území tvoří čára vedená po hranici parcel, ve výjimečných případech ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.

Do zastavěného území jsou zahrnuty pozemky v intravilánu (1. 9. 1966) mimo lesní pozemky a dále pozemky vně intravilánu, a to:

- a) zastavěné stavební pozemky, kterým se rozumí pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami;
- b) Stavební proluky;
- c) pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území.

5.2 Urbanistická koncepce

1. Pro účely této dokumentace je celé území obce (sídlo i volná krajina) rozděleno na jednotlivé **plochy s rozdílným využitím (zóny)**. Tyto plochy jsou vymezeny jako území se stejnými podmínkami využití (regulačními podmínkami) uvedenými v kapitole 6 přílohy Textová část Územního plánu (závazná část dokumentace). Podmínky využití jsou vztaženy k plochám, a ne k jednotlivým parcelám.
2. Jednotlivé **plochy s rozdílným využitím jsou vyznačeny** v přílohách grafické části č. 2. „Hlavní výkres - koncepce uspořádání území obce“ příslušnou barvou a symbolem, kterým odpovídají podmínky využití uvedené v kapitole 6 přílohy Textová část Územního plánu.
3. **Jednotkou** se rozumí část plochy (jedna nebo více parcel) v zastavěném území nebo zastavitelných plochách, která je užívána jedním uživatelem k danému účelu, včetně zázemí (např. rodinný dům, včetně nádvoří, zahrady a dalších vedlejších staveb).
4. **Plochy** mohou být stabilizované nebo s navrženou změnou využití (dále návrhové).

¹ §58 zákona 183/2006 Sb.

5. **Stabilizované plochy** jsou plochy, jejichž způsob využití i prostorové uspořádání zůstanou ve své podstatě zachovány.
6. **Plochy navržené ke změně využití** jsou jinými slovy **návrhové (rozvojové) plochy** (lokality), které územní plán určuje ke změně způsobu využití a/nebo prostorového uspořádání. Mohou to být plochy přestavby, zastavitelné plochy, popřípadě plochy změn v krajině.
7. **Plochy přestavby** leží v zastavěném území a může v něm dojít ke změně způsobu využití a/nebo prostorového uspořádání.
8. **Zastavitelné plochy** zahrnují zpravidla rozvojové plochy mimo zastavěné území obce, mohou však ležet i v dosud nezastavěných plochách (např. prolukách, zahradách) v zastavěném území obce.
9. **Plochy změn v krajině** leží v nezastavěném území a může zde dojít ke změně způsobu využití, popřípadě i prostorového uspořádání. Zůstanou však i nadále v nezastavěném území.
10. Při **stanovení** stabilizovaných ploch s rozdílným využitím se vycházelo především z doplňujících průzkumů a rozborů. Základem bylo zjištění stavu v katastru nemovitostí s přihlédnutím ke skutečnému využití území v době terénních průzkumů.
11. Při stanovení ploch s rozdílným využitím se vycházelo z vyhlášky č. 501/2006 Sb., konkrétně z § 4 až 19§. Tyto plochy byly z nezbytných důvodů rozšířeny o další druhy ploch (v souladu s §3 odst. 4). Jsou to **plochy sídelní zeleně**, které jsou nutné pro vymezení urbanizované (veřejné) zeleně a zeleně hřbitovní. Dále byly vymezeny **plochy krajinné**, kterými jsou plochy, které nejsou ani zemědělské, lesní, ani přírodní a na kterých je nutno zachovat travní a dřevinné porosty (meze porostlé vegetací, břehové porosty a jiné), které zajišťují stupeň ekologické stability území.
12. Některé plochy, vzhledem ke specifickým podmínkám v území a nutností zajistit určité funkční využití byly vymezeny o rozloze menší než 2 000 m².
13. **Hlavní využití** je převažující využití v ploše. V některých případech jej vzhledem k podmínkám v území není možné stanovit.
14. Do **přípustného využití** spadají, kromě hlavního využití, činnosti obvyklé, bez negativního dopadu na hlavní funkci.
15. **Podmíněně přípustné využití** zahrnuje činnosti, které je možné v jednotlivých případech povolit. O přípustnosti těchto činností rozhoduje stavební úřad v rámci příslušných úkonů dle stavebního zákona. Podmíněně přípustné činnosti musí splňovat podmínky kladené tímto dokumentem a obecně platnými právními předpisy. Pro povolení podmíněně přípustných činností je kromě výše uvedeného nutno v každém konkrétním případě získat i souhlas orgánů obce.
16. **Nepřípustné činnosti** jsou činnosti, které nesplňují podmínky dané obecně platnými předpisy, nebo jsou v rozporu s funkcemi v území navrženými. Jsou to stavby, které kapacitou, polohou a účelem odporují charakteru předmětné lokality nebo mohou být zdrojem narušení pohody a kvality prostředí.
17. **Drobnou chovatelskou činností** se rozumí chov hospodářských zvířat, neděje-li se tak velkokapacitním způsobem.
18. **Drobnou pěstitelskou činností** se rozumí pěstování zemědělských produktů pro účely zásobování rodiny a drobný prodej.

Koncepci uspořádání obce lze rozdělit na dva základní tématické okruhy na urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny.

a) Plochy stabilizované

Urbanistická koncepce řeší plochy urbanizované, které lze charakterizovat, jako plochy na kterých už v době zpracování dokumentace existuje nebo je navrhována objemnější výstavba, častá lidská přítomnost a intenzivní činnost. Jedná se tedy z převážné části o

plochy stabilizované v zastavěném území, případné plochy přestavby a plochy určené k zastavění (zastavitelné plochy).

Obec je dnes tvořena jedinou místní částí, poprvé zmiňovanou v roce 1305. Obec byla založena při samotných zemských hranicích zřejmě již v 11. století v době, kdy ještě patřila do Východní marky a patřila do zemské obranné linie. O této skutečnosti by měl svědčit i německý název obce Voigtsbrunn.

Jádrem obce, založeným velmi pravděpodobně již ve středověku, bude dnešní nepravidelná návěs kolem kostela. Její osou byla průběžná rovnoběžníková komunikace procházející nivou na levém břehu potoka Včelínek (později rybníka Nesyt). Zřejmě kolem nějaké svatyně, předchůdkyně dnešního kostela bylo vytvořeno nepravidelné rozšíření, kolem kterého byly situovány původní usedlosti. Ves zřejmě prvotně na západě dosahovala po zúžení veřejného prostranství u č.p.95, na východě po dnešní sýpku (kde snad původně mohl být Margarten, tj. dvorec válečných koní). Zatím co severní stavební čáru návsi tvořila esovitá křivka (do jejího rozrušení areálem školy ve 20. století), jižní byla tvořena několika pravoúhlými ústupky. Svědčí ro, že už nejstarší vývoj zástavby probíhal v několika stupních, přičemž za starší lze považovat severní frontu a západní úsek jižní části.

Pravděpodobně později (možná už v pozdním středověku) vzniká západní část návsi, která se přibližně od dnešního obecního úřadu směrem k západu rozšiřuje v nálevkovitý prostor, který předurčila vidlice cest – průběžné podél Včelínku a odbočující k severozápadu do vinic. V severním týlu zástavby na svahu nad staršími usedlostmi vzniká sklepní ulička, která během staletí vytvořila poměrně složitý shluk různorodých stavení.

Zřejmě až za konjunktury v 18. století se zástavba usedlostí rozrůstá k východu podél průběžné komunikace, na západním okraji zástavby vzniká drobnější chalupnická zástavba. Takový stav je zakreslen na mapování stabilního katastru (1826) a v podstatě už i na 1. vojenském mapování (1764-1768 a 1780-1783). Koncem 18. Století byl kostel obklopen ještě hřbitovem, v době mapování stabilního katastru jej nalézáme už v dnešní lokalitě severozápadně od zástavby. Kromě toho je západně od obce situován mlýn. Nejstarším zobrazením obce, který uvedený vývoj může upřesnit je mapa Mikulovského panství z roku 1657, nebyla však nikde publikována.

Podle popsaného schématu se obec rozvíjí v podstatě až do dnešních dob. Zástavba usedlostí, později rodinných domů se šíří hlavně k západu (podél silnice na Mikulov), tak k jihu podél silnice na Valtice a v týlu starší zástavby, při záhumeních cestách. Do konce druhé světové války většinu občanů obce tvořilo německy mluvící obyvatelstvo, které bylo odsunuto.

Po 2. světové válce byl založen na severovýchodním obvodu poměrně veliký zemědělsko – vinařský komplex, vzniklý rozšířením staršího dvora sestávající z několika ploch. V oblasti sklepních uliček na severním obvodu zástavby jsou jednotlivé vinařské stavby postupně nahrazovány rodinnými domy. Zástavba návsi byla výrazně narušena výstavbou školy, na jižním obvodu zástavby byl založen sportovně rekreační – areál. Na západní straně zástavby byla vybudována čerpací stanice pohonných hmot.

Jižní část katastru na pravém břehu Včelínku patřila až do konce 1. světové války Dolnímu Rakousku. Později zde vzniká při železniční zastávce a objektu pohraniční stráže enkláva Sedlec – Kolonie, tvořena převážně rodinnými domy. Jižně od ní je zemědělský areál Ovčárna.

Po roce 1989 v obci rovněž probíhá výstavba, především rodinných domů. Pokud porovnáme předchozí územní plán obce schválený v roce 1996, a jeho následující 3 změny, můžeme konstatovat, že většina tehdy navržených ploch pro bydlení jižně od silnice do

Mikulova byla zastavěna. Za západním okrajem sídla se začínají realizovat tehdy navržené plochy výroby a skladování.

Současnou urbanistickou strukturu obce lze popsat následujícím způsobem:

- Obec je tvořena kompaktním zastavěným územím podélného tvaru situovaného ve směru západ - východ, jehož tvar, poloha i struktura byla ovlivněna již popsaným vývojem.
- Ve výše vymezeném historickém jádru je převládající novodobá nebo novodobě upravená zástavba, tvořící místy souvislou uliční frontu okapově orientovaných stavení, většinu však tvoří solitéry.
- Severní část zástavby tvoří drobná, nepravidelná struktura sklepních uliček.
- V obci (i v historickém jádru) je poměrně velké množství rodinných domů ovlivněných suburbanizací – s rovnými střechami z období před rokem 1989 nebo novější tzv. bungalovy. Výšková hladina zástavby je vyrovnaná.
- Mezi jednotlivými staveními vynikají objekty občanské vybavenosti – obecní úřad (bývalé lázně), škola, kostel, kulturní dům, sýpka – situované podél hlavní komunikace.

Hlavními urbanistickými hodnotami jsou:

- Jádru obce – ulicová náves lemovaná souvislou řadou usedlostí, některé s dochovaným tradičním rázem.
- Okapově orientovaná stavení tvořící uliční frontu.
- Kompaktní zastavěné území
- Drobná struktura venkovské zástavby.
- Vyrovnaná výšková hladina zástavby.
- Drobná struktura sklepních uliček.
- Výrazná dominanta farního kostela.

Hlavními kulturními hodnotami jsou:

- Sídlo založené již v středověku;
- Rovněž hodnoty uvedené mezi urbanistickými a architektonickými hodnotami;
- Kulturní krajina tvořená typickou mozaikou vinohradů, orných púd, lesů, lesíků a vodních ploch.
- Typický malebný ráz sklepních uliček.
- Vinařská kultura spočívající v pěstování vinné révy a výrobě vína.
- Rybník Nesyt, který je součástí soustavy Lednických rybníků.

Historickými hodnotami:

- Kulturní krajina obhospodařovaná už od dob prehistorie;
- Sídlo se středověkým založením.
- Rybník Nesyt založený již v 16. století.

Architektonické hodnoty

- Kulturní památky Sírné lázně, kostel, sýpka (jmenovitě uvedené dále v textu).
- Památky místního významu jako např. drobná církevní architektura, budova fary

Stávající urbanistická struktura obce je respektována, nejsou navrženy žádné plochy asanací nebo jiné rušivé zásahy.

Obec má v současné době 839 (1/2013) obyvatel v cca 300 číslech popisných. Počet obyvatel má vrůstající tendenci (dle SLDB 2001 zde žilo 806 obyvatel). Podle počtu obyvatel patří obec v daném regionu do kategorie větších sídel. Celkově lze demografickou situaci, ve

srovnání se sídly stejné velikostní kategorie, hodnotit jako velmi příznivou. Zásahu na tom má především bezprostřední blízkost Mikulova a dobré dopravní spojení do Břeclavi a Valtic.

Při stanovení využití stabilizovaných ploch se vycházelo z údajů v katastru nemovitosti a z terénních průzkumů, přičemž byl upřednostněn skutečný stav věcí. Do funkční plochy byl zahrnut samotný stavební objekt a pozemkové parcely, které s ním funkčně souvisejí, mají stejného majitele a jsou s ním pod jedním oplocením. Většinu stabilizovaných ploch v zastavěném území tvoří plochy bydlení, ve kterých je vzhledem k poměrům v území možné umísťovat i nebytové funkce (např. občanskou vybavenost, drobnou výrobu nebo veřejnou infrastrukturu).

Další stabilizované zastavěné plochy jsou plochy rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, sídelní zeleně, dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, výroby a skladování a smíšené výrobní.

Na území obce se nacházejí následující plochy rekreace:

- Areál tvořen fotbalovým hřištěm a dalšími sportovišti situované na jižním obvodu zástavby. Jeho umístění je vyhovující, prošel nedávnou rekonstrukcí a vzhledem k velikosti obce velikost plochy i různorodost náplně je dostačující.
- Staré víceúčelové hřiště v jihovýchodním cípu zástavby – využívané k rekreačním účelům.
- Plochy vinných sklepů.
- Plocha střelnice severně od zástavby. Střelnice má zvláštním rozhodnutím vymezené ochranné pásmo.

Pozitivně lze hodnotit, že katastr obce není znehodnocen koloniemi objektů rodinné rekreace.

Na území obce jsou následující plochy občanské vybavenosti a další veřejné infrastruktury:

- Obecní úřad v centru obce. Umístění a velikost plochy je vyhovující a samosprávu nebyly vzneseny žádné požadavky. Ve dvoře dvora je respektována stávající zeleň a umožněno je její rozšíření v rámci plochy občanské vybavenosti. Na ploše jsou rovněž další zařízení občanské vybavenosti – pohostinství, místní lidová knihovna, dětské hřiště.
- Kostel v centru obce. Plocha je z hlediska umístění a velikosti vyhovující, bylo požadováno respektování.
- Školství – v obci jsou mateřská škola, základní škola a střední průmyslová škola. Všechny zařízení jsou v jedné, vyhovující budově nedaleko centra obce. Nebyly požadovány koncepční změny, respektování současného stavu.
- Kultura – v obci je kulturní dům nacházející se ve vyhovující budově ve vyhovující lokalitě v centru obce. Ve stejné budově je zdravotní středisko. Nebyly požadovány koncepční změny, respektování současného stavu.
- Hřbitov – nachází se na severním okraji zástavby ve vyhovující lokalitě a má vyhovující velikost, z toho důvodu je respektován stávající stav. Pohřebiště má legislativně vymezené ochranné pásmo.
- **Obchodní síť** – v obci se nachází prodejna smíšeného zboží. Nachází se ve vyhovujícím objektu ve vyhovující lokalitě, stávající stav je respektován. Podmíněně přípustná jsou další zařízení obchodu a služeb nenarušujících např. pohodu bydlení, veřejné zdraví v rámci jiných ploch s rozdílným využitím.
- **Služby v oblasti ubytování a stravování** - v obci se nachází několik stravovacích a ubytovacích zařízení, motorest, pohostinství a dva penziony. Zařízení jsou vyhovující, nevytvářejí nějaké zásadní problémy a některé z nich byly zařazeny do ploch obytných nebo rekreace. Podmíněně přípustná jsou další zařízení obchodu a služeb nenarušujících např. pohodu bydlení, veřejné zdraví v rámci jiných ploch s rozdílným využitím.

- **Veřejná prostranství** – dokumentací byly vymezeny plochy veřejných prostranství, jejich úpravy a rekonstrukce jsou možné.

Současná struktura a kapacita veřejné občanské vybavenosti odpovídá velikosti obce, chybí zde kulturní sál. Rozvoj komerční občanské vybavenosti je určen vývojem místního trhu. Vzhledem k předpokládané velikosti provozoven je možné v případě potřeby jejich umístění ve funkčních plochách určených k bydlení, nebo jiných plochách.

Jádro a zároveň centrum obce je situováno kolem poměrně široké ulice, která se v místech rozcestí před kostelem rozšiřuje v nálevkovitý prostor. V současné době jej lze charakterizovat jako plochu utvářenou bez výraznější koncepce pouze rozšiřováním vozovek, zbytek zabírá zeleň s dřevinami různého charakteru a kvality. Plocha z hlediska rozmístění funkcí a kvality jejího stavu nespĺňuje nároky na ústřední veřejný prostor obce. Z toho důvodu je navržena jeho celková a koncepční rekonstrukce.

Na území obce se nachází poměrně veliké množství ploch výroby a skladování a smíšeně výrobních plocha, některé z nich k obnově nebo opětovnému využití:

- Plocha bývalého panského dvora – dnes sloužící převážně jako sklad mechanizace.
- Na něj navazující poměrně veliká plocha zemědělské výroby, na které v současné době již není provozována živočišná výroba.
- Plocha vinařství – na východním okraji zástavby.
- Plocha pálenice – na západním okraji zástavby.
- Plocha zemědělské výroby Ovčárna – nachází se v izolované poloze v jihovýchodní části katastru.

U výrobních ploch nebylo vymezeno ochranné pásmo (pásmo hygienické ochrany). V obci dále mohou být provozovny řemeslníků umístěné do obytných nebo jiných ploch, jejich provoz nevytváří výraznější problémy.

Územním plánem byla navržena následující opatření:

- Nevyužitá výrobní plochy mohou být využity pro drobnou, nerušící výrobu.
- Do podmínek využití pro jednotlivé zóny byla zakotvena podmínka, že negativní vliv aktivit na výrobních plochách nesmí zasahovat mimo jiné do ploch bydlení, občanské vybavenosti a rekreace (i návrhových).
- Do územního plánu byla zakotvena podmínka, že na území obce není přípustná realizace bioplynových stanic.
- Výrobní plochy musí být po obvodu k volné krajině ozeleněny.

b) Plochy návrhové

Do návrhových ploch jsou zahrnuty zpravidla plochy přestavby a zastavitelné plochy.

Tab. 5.2.1.: Zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou uvedeny v přehledné tabulce:

Č. pl.	Funkční využití	Výměra (ha)	Počet účelových jednotek (RD)
B1	Bydlení	3,80	25
B2	Bydlení	2,39	10
B3	Bydlení	0,48	4
B4	Bydlení	0,14	1
B5	Bydlení	0,77	6
R1	Rekreace	0,54	

R2	Rekreace	0,41	
R3	Rekreace	0,20	
O1	Občanská vybavenost	1,30	
Zu1	Sídelní zeleň	0,75	
Zu2	Sídelní zeleň	0,62	
Zu3	Sídelní zeleň	0,14	
Zu4	Sídelní zeleň	0,05	
D1	Dopravní infrastruktura	8,89	
D2	Dopravní infrastruktura	0,17	
D3	Dopravní infrastruktura	2,03	
D4	Dopravní infrastruktura	0,06	
D5	Dopravní infrastruktura	0,47	
T1	Technická infrastruktura	0,44	
V1	Výroba	5,27	
V2	Výroba	1,33	
V3	Výroba	0,90	
V4	Výroba	0,17	
Zs1	Zahrady	0,28	

Počet rodinných domů (RD) není stanoven závazně, je uveden pouze z důvodů výpočtu rámcové bilance. Jejich skutečný počet bude předmětem podrobnější dokumentace. Při stanovení jejich počtu se vycházelo ze stávající urbanistické struktury, velikosti zastavěných stavebních pozemků starých usedlostí i nově realizovaných rodinných domů na okrajích obce.

5.2.2.: Rekapitulace:

Bydlení celkem	7,58	46 RD
Rekreace celkem	1,15	
Občanská vybavenost celkem	1,30	
Sídelní zeleň celkem	1,56	
Plochy dopravní celkem	11,62	
Technická infrastruktura celkem	0,44	
Výroba celkem	7,67	
Zahrady celkem	0,28	

Dokumentací je podpořen sídelní charakter sídla, proto většina návrhových ploch slouží bydlení:

Lokalita B1 – bydlení - je situována na východním obvodu zástavby, mezi zastavěným územím a krajskou silnicí. Současné využití je orná půda. Rozvojová plocha, která je po jedné straně obklopena zástavbou, po dvou stranách komunikacemi přímo naváže na

zastavěné území a umožní tak přirozený rozvoj sídla. Pro obsluhu této plochy je třeba vybudovat dopravní a technickou infrastrukturu, část je možné obsloužit z přilehlých komunikací.

Lokalita B2 – bydlení - je situována na severozápadním obvodu zástavby, mezi zastavěným územím a polními cestami. Současné využití je orná půda a menší zahrádky a záhumenky. Rozvojová plocha, která je po jedné straně obklopena zástavbou, po třech stranách komunikacemi přímo naváže na zastavěné území a umožní tak přirozený rozvoj sídla. Pro obsluhu této plochy je třeba vybudovat dopravní a technickou infrastrukturu, část je možné obsloužit z přilehlých komunikací. Plocha byla již obsažena v současně platné územně plánovací dokumentaci obce.

Lokalita B3 – bydlení - je situována na severozápadním obvodu zástavby, mezi zastavěným územím a polními cestami. Současné využití je orná půda využívaná jako zahrádka a menší zahrada. Rozvojová plocha, která je po jedné straně obklopena zástavbou, po dvou stranách komunikacemi přímo naváže na zastavěné území a umožní tak přirozený rozvoj sídla. Pro obsluhu této plochy je třeba vybudovat dopravní a technickou infrastrukturu, část je možné obsloužit z přilehlých komunikací. Plocha byla již obsažena v současně platné územně plánovací dokumentaci obce.

Lokalita B4 – bydlení – nachází se v jihozápadním cípu zástavby, je poslední zatím nezastavěnou parcelou zastavitelné plochy navržené předchozí ÚPD. Současné využití je neintenzivně obhospodařovaná orná půda – zahrádka. Pro obsluhu plochy je třeba prodloužit místní komunikaci ve stopě stávající cesty a příslušné sítě technické infrastruktury. Plocha byla již obsažena v současně platné územně plánovací dokumentaci obce.

Lokalita B5 – bydlení – nachází se v jihovýchodní části zástavby v enklávě Kolonie. Plocha byla v minulosti využívána pro účely pohraniční stráže, v současnosti patří obci. Pro obsluhu plochy je třeba vybudovat obslužnou (zklidněnou) místní komunikaci a upravit vedení distribučních sítí.

Do návrhových obytných ploch byly zahrnuty vhodné lokality situované na obvodu zastavěného území, které lze logicky napojit na veřejnou infrastrukturu a které svým zastavěním nenaruší krajinný ráz nebo obraz obce. V drtivé většině se jedná o lokality, které lze přímo napojit na stávající veřejnou infrastrukturu, popřípadě se nacházejí v bezprostřední blízkosti. Rovněž většina ploch již byla obsažena v předchozí ÚPD obce, popřípadě jejich změnách. Nutno připomenout že novou legislativou byly jednoznačně stanoveny podmínky v nezastavěném území a že tuto dokumentaci je třeba chápat především jako podklad pro rozhodování stavebního úřadu. Proto bylo zvoleno řešení, které umožňuje výstavbu v závislosti na zájmech stavebníků. Pro plochu B1 byla vzhledem k její velikosti a pohledové exponovanosti předepsaná podmínka zpracování územní studie, která bude řešit podrobnější uspořádání území, určí podrobnější hmoty a charakter staveb a stanoví základní podmínky ochrany krajinného rázu.

Dokumentaci byly navrženy další rozvojové plochy rekreace, občanské vybavenosti, sídelní zeleně, dopravní infrastruktury, technické infrastruktury a výroby:

Lokalita R1 a R3 – rekreace. Nacházejí se na severovýchodním obvodu zástavby, v oblasti vinných sklepů. Současné využití je orná půda využívaná jako záhumenky, zahrádky a vinice. Na ploše je navržena zástavba vinných sklepů, která naváže na stávající sklepní uličku. Plochy lze z části obsloužit stávající dopravní a technickou infrastrukturou. Plocha R1 byla již obsažena v současně platné územně plánovací dokumentaci obce.

Lokalita R2 - rekreace. Nacházejí se v severozápadní části zastavěného území, v oblasti vinných sklepů. Současné využití je orná půda využívaná jako zahrada a vinice. Na ploše je

navržena zástavby vinných sklepů, která naváže na stávající sklepní uličku. Plochy lze z části obsloužit stávající dopravní a technickou infrastrukturou.

Lokalita O1 – občanská vybavenost. Nachází se na východním obvodu zástavby. Současné využití je orná půda, která však neslouží svému účelu. Větší část je v zaplaceném areálu vinařství, zbytek je v podstatě porostlý trvalými porosty. Na ploše je navrženo rozšíření areálu přilehlého vinařství a vybudování příležitostnému kempu, bez pozemních staveb, pouze s nejnужnějším vybavením. Vinařství a cestovní ruch je jedním z hlavních pilířů ekonomického rozvoje obce, plocha se navíc nachází přímo u cyklotrasy. Plocha bude obsloužena stávající dopravní a technickou infrastrukturou.

Lokalita Zu1 – sídelní zeleň. Jedná se o malé zbytkové plochy na jižním obvodu zástavby obklopující plochy technické infrastruktury. Na ploše jsou navrženy plochy sídelní zeleně, které budou tvořit izolační pás mezi technickou infrastrukturou, přilehlými plochami rekreace i bydlení a rovněž vůči okolní krajině.

Lokalita Zu2 – sídelní zeleň. Jedná se o bývalou skládku severozápadně od zástavby, který je navržen k rekultivaci. Na ploše jsou navrženy plochy sídelní zeleně, které mohou rovněž tvořit funkci veřejného prostranství pro přilehlé návrhové plochy bydlení B2 a B3.

Lokality Zu3 a Zu4 – sídelní zeleň. Jedná se o malé zbytkové plochy neintenzivně obhospodařované orné půdy na západním okraji zástavby situované mezi bydlením a zastavitelnými plochami pro výrobu. Na plochách jsou navrženy izolační plochy sídelní zeleně, které mohou být využívány jako zahrady.

Lokalita D1 – dopravní infrastruktura. Plocha se nachází na jihozápadním obvodu zástavby. Současné využití je orná půda. Plocha je určena pro vybudování silničního obchvatu obce. Vzhledem k tomu, že neexistuje použitelná studie, která by vymezila základní dopravně technické parametry, byl navržen koridor o šířce 100 m v rámci, kterého bude realizována komunikace kategorie S9,5, včetně souvisejících staveb a terénních úprav. Průměrná šířka výsledného koridoru je 12 – 15 m, plocha bude mít tedy přibližně pětinu (cca 20%) z uvedené výměry necelých 9 ha. Jedná se o dlouhodobě sledovanou akci, která byla již obsažena v současně platné územně plánovací dokumentaci obce.

Lokalita D2 – dopravní infrastruktura. Nachází se na západním obvodu zástavby, mezi státní silnicí a zastavitelnou plochou pro výrobu V2. Současné využití je orná půda, na ploše vznikne obslužná komunikace, souběžná se silnicí, ze které budou obsloužena přilehlé plochy.

Lokalita D3 – dopravní infrastruktura. Nachází se na jihovýchodním obvodu zástavby. Současné využití je orná půda, na ploše vznikne komunikace, obsluhující výrobní plochu V3.

Lokalita D4 – dopravní infrastruktura. Nachází se na severozápadním obvodu zástavby. Současné využití je úzký pruh orné půdy při stávající účelové komunikaci na obvodu zastavěného území obce. Na ploše vznikne parkoviště o kapacitě cca 15 parkovacích míst, které bude sloužit obsluze stávajícího přilehlého hřbitova.

Lokalita D5 – dopravní infrastruktura. Nachází se na jihozápadním obvodu zástavby. Současné využití území je orná půda přiléhající ke stávající státní silnici. Obec nacházející se v turisticky (cyklo, pěší a vinná turistika) frekventovaném regionu s výrazně nárazovým obdobím během letních měsíců a je určena pro realizaci záchytného parkoviště pro její návštěvníky. V současnosti podobná plocha na území obce chybí, návštěvníci parkují většinou podél profilů místních komunikací a krajských silnic, přičemž vjíždějí do zastavěného území obce. Navržené parkoviště je situováno podél státní silnice, která je z dopravního hlediska nejfrekventovanější komunikací procházející obcí, a kterou většina návštěvníků do

obce přijíždí. Záchytné parkoviště v této poloze tedy výrazně zklidní dopravu uvnitř zástavby a přispěje tak zejména ke zvýšení bezpečnosti i zlepšení ovzduší. Plocha D5 je navíc situována do území sevřeného mezi stávající státní silnici i její uvažovanou přeložku D1 (obchvat obce). Samotná plocha tedy nevybíhá do volné krajiny, ale bude situována mezi stávající zástavbu a budoucí obchvat z obce, ze kterého bude dostupná obdobně jako ze státní silnice ve stávající trase. Vzhledem k tomu, že je plocha situována při vodním toku Včelínek, ústícího do rybníka Nesyt (Nadregionální biocentrum, další limity vyplývající z ochrany přírody a krajiny), bude nutno v rámci dalších řízení (územních, stavebních) vyhovujícím způsobem vyřešit likvidaci dešťových vod z této plochy. Samotná plocha o rozloze 0,47 ha má kapacitu cca 200 míst pro osobní automobily. Nicméně nutno v ní počítat rovněž s podílem zeleně a plochou pro realizaci usazovací nádrže pro nečistoty (odlučovače ropných látek), předpokládaná kapacita bude tedy do 150 míst pro osobní automobily.

Lokalita T1 – technická infrastruktura. Nachází se na jižním okraji zástavby, v proluce mezi stávající čistírnou odpadních vod a sportovním areálem. Jedná se o obecní pozemek, ležící ladem, na kterém obec hodlá realizovat zázemí pro technické služby, popřípadě sběrný dvůr. Plochu lze obsloužit stávající dopravní i technickou infrastrukturou.

Lokalita V1– výroba – je situována na západním obvodu zástavby v lokalitě, kde v poslední době vzniká menší výrobní zóna. Je prolukou mezi stávajícími výrobními plochami, v současné době obhospodařovaná jako orná půda. Pro její obsluhu je třeba navrhnout dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha byla již obsažena v současně platné územně plánovací dokumentaci obce.

Lokalita V2– výroba – je situována na západním obvodu zástavby v lokalitě, kde v poslední době vzniká menší výrobní zóna. Je prolukou mezi stávajícími výrobními plochami, v současné době obhospodařovaná jako orná půda. Pro její obsluhu je třeba navrhnout dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha byla již obsažena v současně platné územně plánovací dokumentaci obce.

Lokalita V3 – výroba – nachází se v jihovýchodní části zástavby v enklávě Kolonie. V současné době se jedná o ostatní plochu ležící ladem. V současné době neexistuje použitelné připojení na síť pozemních komunikací. Lokalita V3 navazuje na plochu bydlení B5, přes ní dopravní obsluha není vhodná, ze severu je obklopena drážním pozemkem s návazností s železničním přejezdem, v jehož bezprostřední blízkosti rovněž není možné realizovat křižovatku nebo připojení na pozemní komunikaci. Po ostatních dvou stranách je lokalita obklopena zemědělskou krajinou. Z toho důvodu dokumentace umožňuje dopravní napojení prostřednictvím plochy D3, v případě, že nebude nalezeno jiné, vhodnější řešení. Plocha byla již obsažena v současně platné územně plánovací dokumentaci obce.

Lokalita V4 – výroba – nachází se na jihovýchodním konci v enklávě Kolonie. V současné době se jedná o dopravní plochu bezprostředně navazující na státní silnici, na které je skladován materiál. Plocha bude jako doposud obsloužena z přilehlého úseku státní silnice.

Lokalita Zs1 – zahrady. Jedná se o zadní část ploch za plochou bydlení B3, mezi bydlením a volnou krajinou, na kterých není žádoucí výstavba obytné zástavby, ale mohou být součástí budoucích zastavěných stavebních pozemků a využívány jako zahrady související s rodinnými domy.

5.2.3.: Výsledná bilance obyvatel:

Obec	Počet obyvatel –stav (1.1. 2013)	Počet obyvatel - přírůstek	Počet obyvatel – návrh celkem
Sedlec	839	161	1000

5.2.4.: Výsledná bilance objektů:

Obec	Počet objektů s č.p. – stav (2013)	Počet objektů - přírůstek	Počet objektů – návrh celkem
Sedlec	300	46	346

5.3 Koncepce uspořádání krajiny

Stabilizované plochy ve volné krajině jsou plochy zemědělské, lesní a krajinné. Plochy vodní a vodo hospodářské se nacházejí převážně v nezastavěném území. Při jejich stanovování se převážně vycházelo z údajů v katastru nemovitostí (zemědělské pozemky dle kultur, lesy a ostatní plochy – krajinná zeleň). Další plochy jsou plochy přírodní, které zahrnují plochy biocenter a maloplošných zvláště chráněných území a zpravidla evropsky významných lokalit.

Provincie: Západní Karpaty, Západopanonská pánev

Soustava: IX Vnější západní Karpaty, X Vídeňská pánev

Podsoustava: IXA Jihomoravské Karpaty, XA Jihomoravská pánev

Celky: IXA-1 Mikulovská vrchovina, XA-1 Dolnomoravský úval

Podcelky: IXA-1B Milovická pahorkatina, XA-1C Valtická pahorkatina

Okresek: XA-1C-b Nesytská sníženina

Převážná část území obce leží v pahorkatině s poměrně pestrým reliéfem. Najdeme zde jak plochý, tak i vlnitý povrch, místy s výraznějšími stupni říčních teras. Směrem k východu se terén svažuje a postupně se stává rovinatějším. Středem katastru od západu k východu prochází široké údolí potoka Včelínek s údolní nivou, v západní části je potom rybník Nesyt. Severní, jak jižní část katastru zabírají pahorkatiny s poměrně členitým a různorodým reliéfem.

Zastavěné území obce se nachází přibližně v západní třetině katastru, na úpatí svahu Milovické pahorkatiny. Jeho jižní část, leží na nízké terase na levém břehu potoka Včelínek, směrem k severu potom stoupá do poměrně členitého terénu. Na opačném břehu potoka na nízké říční terase je situována enkláva Sedlec – Kolonie.

Extravilán obce je poměrně pestrým prostorem. Zemědělská půda zabírá jen něco přes polovinu výměry katastru, významný je podíl vinic. Významný podíl mají i vodní plochy, reprezentované z největší části již zmíněným rybníkem Nesyt. Zbytek zabírají lesní porosty a ostatní plochy (krajinná zeleň) často z hlediska krajinářských a přírodních hodnot významné (jsou zahrnuty do ploch přírodních).

Nejvyšším bodem katastru obce je vrch Vysoký roh 310 m n. m., situovaný v severní části katastru v Milovickém lese. Nejnižší bod je ve východní části katastru, v místech kde Včelínek vytéká na katastr Hlohovce (cca 169 m n. m). Samotná obec je umístěna ve výšce 187 m n. m.

V souvislosti zejména s umísťováním staveb bude třeba respektovat ust. § 12 zákona a dle ust. § 12 ods.2 zákona bude k povolování a umísťování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody.

a) zemědělská půda

Obec se nachází v kukuřičné výrobní oblasti. Z hlediska způsobu primární zemědělské produkce jsou na správním území obce zastoupeny orné půdy, zahrady a trvalé travní porosty.

Tab. 5.3.1.: Zemědělská půda

Druh pozemku	Výměra (ha)	Podíl ze zemědělské půdy v %	Podíl z celého území obce %
Orná půda	1029	80,01	49,51
Zahrada	15	1,16	0,72
Ovocný sad	9	0,69	0,43
Vinice	213	16,56	10,25
Trv. travní porost	19	1,47	0,91
Zem. pozemky celkem	1286	100	61,88
Celkem území obce	2078	X	100

Orné půdy - jsou v oblasti zemědělské půdy jednoznačně plošně dominantní. Nacházejí se po celém katastru, nejvíce v jeho severovýchodní části. Část orných půd je situováno v nevhodných svazitých lokalitách ohrožených vodní erozí, část v údolních nivách.

Vzhledem k vinařskému charakteru obce, poměrně velikou výměru zaujímají vinice. Nacházejí se ve viničních tratích, převážně v severní části katastru na svazích obrácených k jihu a terasách.

Zahrady jsou situovány zejména kolem obytné zástavby. Část zahrad v současně zastavěném území obce je součástí obytné funkce.

Poměrně malou plochu zabírají trvalé travní porosty situované převážně na erozně ohrožených svazích a u vodních toků.

Na území obce byla dále navržena následující opatření:

- Zatravnění niv podél břehů vodních toků (Zo/II);
- Je nepřípustné zornění travních porostů;
- Navržena jsou veškerá další protierozní opatření (i nezakreslená) v obecné rovině. Územní plán je nutno chápat především jako podklad pro rozhodování při změnách v území. Vzhledem k obecnější rovině dokumentace, časovému horizontu její platnosti a vyvíjející se technologii a měnícím se majetkovým poměrům, jsou protierozní opatření, pokud nevyžadují konkrétní podobu navrženy v obecné rovině. Jedná se zejména o rozsáhlé lány orné půdy, na kterých mohou mít protierozní opatření nejrůznější podobu, a jejich přílišná determinace by mohla být omezující. Proto podmínky využití pro jednotlivé zemědělské plochy umožňují realizaci i nezakreslených protipovodňových a protierozních opatření jako jsou:
 - Zatravnění a zalesnění nejohroženějších lokalit orné půdy;
 - Ochranné příkopy;
 - Zatravněné vsakovací pruhy;Podoba těchto protierozních opatření bude řešena v podrobnější dokumentaci (v řízeních dle stavebního zákona).

b) Lesy

Plošný podíl lesních pozemků na katastru obce je vzhledem celkovému charakteru okolní krajiny poměrně veliký. Jsou situovány vesměs v jižní a severní části katastru v pahorkatině. Nejvýznamnější lesní plochou je část Milovického lesa zasahujícího do území katastru. Dalšími jsou menší lesní pozemky situované v členitějších partiích pahorkatiny a potom větrolamy členící zemědělskou krajinu.

Vegetaci tvoří mozaika panonských šípákových doubrav (*Quercion pubescenti-petraeae*), panonských prvosenkových dubohabřin (*Primulo veris-Carpinetum*), dřínových doubrav (*Corno-Quercetum*). Potencionální vegetaci v nivách tvoří olšové jaseniny (*Pruno-Fraxinetum*).

Na území obce jsou situovány lesy zvláštního určení – větrolamy a obora Bulhary.

Pro vymezení všech lesních pozemků (všech kategorií), vyznačených v grafické části byly použity mapy katastru nemovitostí. Vzhledem k vymezení ÚSES, velká část lesních porostů byla zahrnuta do ploch přírodních.

Tab. 5.3.2.: Lesnatost:

Druh pozemku	Výměra (ha)	Podíl z celého katastrálního území %
Lesní půda (lesy všech kategorií)	366	17,61
Celkem k.ú.	2078	100

Lesnatost je procentní podíl lesní půdy a je důležitým ukazatelem současného využití krajiny. Území obce je málo zalesněným územím. Východní část katastru je bezlesá s nízkým stupněm ekologické stability.

Všechny lesní pozemky jsou respektovány. Výjimkou je pouze zábor pro účely obchvatu obce, který protíná liniový větrolam.

Ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je dokumentací vymezeno zastavěné území i zastavitelné plochy. Vzhledem k umístění stávající zástavby v bezprostřední blízkosti lesa a požadavku návaznosti zastavitelného území na zastavěné území nebylo možné se tomuto padesátimetrovému pásmu vyhnout. O přípustnosti výstavby v těchto lokalitách rozhodne příslušný dotčený orgán v konkrétních případech.

c) Vodní toky a nádrže

Správní území obce náleží k povodí Dyje (4-17-10), v jejím dolním toku před ústím do řeky Moravy.

Téměř celé katastrální území obce (až na malé plochy v jeho severní části) spadá do povodí potoka Včelínek (4-17-10 - 47), který je nejvýznamnějším vodním tokem na území obce. Potok je z historického hlediska zajímavý, že až do roku 1920 tvořil hranici mezi Moravou a Dolním Rakouskem.

Vzhledem ke geomorfologické skladbě terénu a vymezení katastru je z hydrologického hlediska území obce poměrně přehledným prostorem.

Včelínek protéká přibližně jižní třetinou katastru ve směru západ – východ na dně poměrně širokého údolí. Pramení na území Rakouska, obci Schweinbahrt. Na území Mikulova, bezprostředně nad územím obce protéká Novým rybníkem, hned poté bezejmenným (Sedleckým) rybníkem. Následující úsek protékající mezi plochami zastavěného území obce byl výrazně upraven, napřímen a je lemován břehovými porosty nepřilíš velké kvality. Zbývající část toku je vzduta (již od 16. století) hrází rybníka Nesyt.

Včelínek a potažmo i rybník Nesyt má na katastru obce několik bezejmenných přítoků s občasným průtokem, vytékajících z přilehlé zemědělské krajiny.

Rybník Nesyt je největším rybníkem na Moravě o ploše cca 300 ha. Probíhá na něm chov ryb a vztahují se na něj limity z okruhu ochrany přírody a krajiny.

Všechny vodní toky byly upraveny a z vodohospodářského hlediska jsou vyhovující, méně již z hlediska ochrany přírody a krajiny a krajinné kompozice.

Vodní plochy zabírají na katastru poměrně velikou výměru (hlavně díky rybníku Nesyt), celkem 192 ha.

Z výše uvedených důvodů byla dokumentací navržena následující opatření:

- Revitalizace vodních toků, které je možné provádět i v plochách k vodním tokům přiléhajícím. Především v plochách zemědělské produkce jsou možné úpravy vedení koryt, meandry, tůňe a doprovodná zeleň;
- Všechny stávající vodní nádrže jsou respektovány.
- Dokumentací je navržena plocha W1 pro rekreaci spojenou s rybářstvím;

Vodní toky jsou chráněny následujícími manipulačními pásmy:

- Významné vodní toky (Jihlava) – 8 m od břehové hrany.
- Drobné vodní toky (všechny ostatní na území obce) – 6 m od břehové hrany.

Manipulační pásma vodních toků jsou touto dokumentací respektována.

d) Územní systém ekologické stability (ÚSES)

Součástí územního plánu je Plán územního systému ekologické stability obsahující jak nově navržené lokální, tak i nadmístní prvky. Je popsán v samostatné příloze této dokumentace *Plán místního územního systému ekologické stability v k.ú. Sedlec u Mikulova*, Společnost pro životní prostředí, spol. s r.o. Autorem je Ing. Ludmila Bínová, CSc., autorizovaná projektantka ÚSES ČKA číslo autorizace 1133.

Na základě požadavku obce Sedlec (usnesení zastupitelstva obce č. 5/2015) bylo prověřeno vymezení prvků ÚSES s cílem minimalizace dopadu na pozemky v soukromém vlastnictví.

Prověření proběhlo zejména v souvislosti s přílohou č. 2 Limitující parametry ÚSES k Metodické pomůcce pro vyjasnění kompetencí v problematice územních systému ekologické stability zveřejněné ve Věstníku MŽP 8/2012.

Bylo zjištěno následující:

- Biocentra nadmístního významu (NRBC, RBC) jsou totožná s jinými limity ochrany přírody a krajiny a vesměs plní svou funkci plochy přírodní. Zmenšení není možné a ani nebude provedeno.
- Biokoridory nadmístního významu (úseky NRBK) jsou v minimální šířce 40 m, a jsou vedeny v koridorech dle závazných podkladů (zejména ÚTP, Bínová, Culek 1996). Zúžení nebo přeložka nejsou možné.

- Biocentra lokální byla prověřena dle své polohy a rozlohy. Bylo zjištěno, že u dvou biocenter k založení (dosud nefunkčních), lze o něco snížit jejich výměru, tak aby dosahovala min. parametrů 3,0 ha. Jedná se konkrétně o LBC 2 Za Čelovským a LBC 3 Jelení jámy. Jedná se o biocentra vložená do NRBK, přičemž došlo k prodloužení NRBK 159/4 v úseku mezi RBC 10 a LBC 3 z cca 100 m na cca 235 m, což stále splňuje výše uvedené limitující parametry.
- Biokoridory lokální byla prověřena dle své šířky a vedení. Bylo zjištěno, že mají minimální šířku 15 m a délku cca 2000 m a navazují na prvky ÚSES v okolních obcích. Redukce jejich prvků, ani vložených biocenter není tedy možná.

Po prvním veřejném projednání, v této upravené dokumentaci k opakovanému veřejnému projednání došlo tedy k následujícím úpravám:

- Byla zmenšena rozloha lokálních biocenter LBC 2 a LBC 3 na limitní velikost 3,0 ha a prodloužen úsek nadregionálního biokoridoru NRBK 159/4 z cca 100 m na cca 235 m. Změny jsou v souladu s navrženou koncepcí ÚSES i výše citovanými Limitujícími parametry ÚSES.

Dle výše uvedené rozvahy další změny ve vymezení ÚSES nejsou možné. Jedná se tedy o změny minimálního rozsahu, které nelze považovat za změny celkové koncepce. Z toho důvodu i po uvedených úpravách platí koncepce navržená ve výše uvedeném Plánu ÚSES.

5.4 Dopravní řešení

5.4.1 Doprava drážní

Po území obce prochází regionální jednokolejná neelektrifikovaná železniční dráha Břeclav – Hrušovany nad Jevišovkou - Znojmo. Železniční trať má ochranné pásmo 60 m od osy koleje.

Na území obce se nacházejí následující vlakové zastávky:

- Sedlec u Mikulova;

Dráha je ve své trase stabilizována. Umístění zastávek i jejich vybavení odpovídá jejich významu a frekvenci cestujících a je uspokojivé. Nebyly vzneseny požadavky na koncepční změny a nepředpokládají se tedy žádné zásahy mimo drážní pozemky.

Všechny stávající drážní zařízení (trať, zastávka, ostatní objekty) včetně ochranného pásma jsou dokumentací respektovány v současné podobě.

5.4.2 Doprava na pozemních komunikacích

a) Státní silnice

Po správním území obce prochází státní silnice:

- I/40 Mikulov – Břeclav;

Dokumentací byl navržen silniční obchvat obce.

Provoz na silnici I/40 ohrožuje životní prostředí a veřejné zdraví v zastavěném území obce. V průtahu obce je navíc poměrně nepřehledná zatáčka, ve které je odbočka do centra obce a v její bezprostřední blízkosti jsou autobusové zastávky.

Přes území obce je dlouhodobě sledována přeložka této komunikace, obchvat obce. Dle vyhledávacích studií, které nechalo zpracovat ŘSD, měl obchvat začínat za západním okrajem zástavby, vést souběžně s železnicí po její severní straně až po hranice území obce. Vzhledem k tomu, že v mezidobí byla vyhlášena EVL Slanisko u Nesytu dosahující až k drážnímu tělesu, není možné obchvat v jeho východní části zrealizovat.

Návrh obchvatu obce (přeložky I/40) byl rovněž obsažen ve zrušených Zásadách územního rozvoje JmK (ZÚR 2011). Těmito ZÚR byl vymezen koridor na severní straně limitován EVL Slanisko u Nesytu a na jižní straně plynovodem VVTL, mezi kterými je vedena železniční trať. Vzhledem k tomu, že uvedená EVL dosahuje v Sedlci až k železniční trati, muselo by zde být provedeno mimoúrovňové křížení a další potom dále směrem k Valticím, což by vyvolalo neúměrné náklady. Z toho důvodu (a vzhledem k tomu, že ZÚR 2011 pozbyly platnosti), byl obchvat vymezen pouze v úseku od západní části katastru po železniční přejezd, kde se napojuje na stávající komunikaci.

Pro realizaci silničního obchvatu obce byla vymezena plocha D1, koridor šířce 100 m, vzhledem k tomu, že v současné době neexistuje žádná použitelná podrobnější dokumentace, na základě které by bylo možné vymezit užší koridor. Tento koridor je nutno chápat jako maximální plochu, ve které může být umístěna komunikace, včetně souvisejících staveb a terénních úprav. Na ploše D1 je přípustná realizace komunikace v kategorii S9,5, včetně souvisejících staveb a terénních úprav, samotná výsledná dopravní plocha bude mít tedy výrazně nižší výměru (odhadem do 20% z výměry plochy D1). Realizace komunikace v jiné (širší) kategorii nebo využití pro jiné dopravní účely (např. parkoviště, dopravní zařízení) není přípustná. Z důvodu nad dimenzovanosti plochy a citlivosti jejího řešení jsou změny v území podmíněny zpracováním územní studie.

Výpočet hlukové zátěže:

Pro výpočet hlukové zátěže ze silnice I/40 byly použity výsledky celostátního sčítání dopravy v roce 2010 pro sčítací úsek 6-2210 v Sedlci. Výsledky RPDI za 24 h jsou následující:

TV - těžká motorová vozidla celkem	615
O - osobní a dodávková vozidla celkem	2 633
M - jednostopá motorová vozidla	33
SV - součet všech vozidel	3 281

Vozidel celkem 3281/ 24 hod

Z toho maximální hodina 10% [n] = 328

Počet nákladních vozidel [N] = 19%

Max. stoupání 1 %

Povrch asfalt

Prům. rychlost [v] = 50 km/h

$$F_1 = (1 + N/100) * 10^{(v-58)/60} + N/100 * (v - 10)/5$$

$$= (1+0,19) * 10^{(50-58)/60} + 0,19 * (50-10)/5 \quad \text{vliv nákladních automobilů a rychlosti}$$

$$\underline{F_1 = 2,40}$$

$$F_2 = 10^{1/34}$$

$$\underline{F_2 = 1,07} \quad \text{vliv stoupání (1%)}$$

$$\underline{F_3 = 1} \quad \text{vliv povrchu (asfalt)}$$

$$Y = 10 \log (F_1 * F_2 * F_3 * n) + 40$$

$$= 10 \log (2,40 * 1,07 * 1 * 328) + 40$$

$$\underline{Y = 69,25 \text{ dB(A)}}$$

Útlum vzdáleností:

Vzdálenost [d] = 59,07 m

Výška bodu [H] = 2 m (okno ve zvýšeném přízemí)

$$V=8,75 \log [d^2 + (H+3)^3]/[17(H+3)]$$

$$V=8,75 \log [44,52^2 + (2+3)^3]/[17(2+3)]$$

$$V= 14,25 \text{ dB(A)}$$

Izofona 55 dB(A) se nachází 59,07 m od osy komunikace

Územním plánem je vymezeno **hlukové pásmo**, které zaujímá území mezi osou silnice I/40 a izofonou 55 dB(A) zakreslenou ve výkrese č. 3. Při realizaci chráněných prostorů je nutno zajistit nepřekročení přípustné hladiny hluku. Je nutno zajistit účinnou protihlukovou ochranu, popřípadě prokázat samostatnou studií, že k překročení hlukové hladině nedochází.

b) Krajské silnice

Po správním území obce procházejí následující krajské silnice:

- III/41410 Sedlec – spojovací,
- III/42119 Sedlec – Bulhary,
- III/42124 Mikulov – Lednice,
- III/4149 Sedlec – st. hranice.

Silnice II/41410 je Generelem krajských silnic JmK zařazena do úseků, jejichž zařazení do silniční sítě není nezbytné. Dle Kategorizace silnic JmK neplní funkci krajské silnice a bude mimo průjezdní úsek upravována v kategorii S4,0.

Silnice III/42119 je Generelem krajských silnic JmK zařazena do tahů místního významu II. kategorie. Dle Kategorizace silnic JmK je tahem lokálního významu a bude mimo průjezdní úsek upravována v kategorii S6,5.

Silnice III/42124 je Generelem krajských silnic JmK zařazena do tahů místního významu II. kategorie. Dle Kategorizace silnic JmK je tahem lokálního významu a bude mimo průjezdní úsek upravována v úseku Mikulov – křižovatka s III/42119 v kategorii S7,5, v úseku dále směrem na Lednici v kategorii S6,5.

Silnice III/4149 je Generelem krajských silnic JmK zařazena do úseků, jejichž zařazení do silniční sítě není nezbytné. Dle Kategorizace silnic JmK neplní funkci krajské silnice a bude mimo průjezdní úsek upravována v kategorii S4,0.

V průjezdním úseku silnic III. třídy funkční skupina C. Typ komunikace řeší podrobnosti větší, než územní plán umožňuje a jeho stanovení by bylo příliš determinující. Proto konkrétní typ komunikace nebyl stanoven a bude předmětem podrobnější dokumentace.

Krajské silnice jsou v majetku Jihomoravského kraje a ve správě SÚS Jihomoravského kraje, pracoviště Břeclav.

Intenzita provozu na silnici III/41410, která je hlavní obslužnou osou sídla odhadem nepřesahuje 500 voz/24hod. a nepředstavuje výraznější ohrožení pro životní prostředí,

veřejné zdraví ani bezpečnost. Z hlediska dopravně – technických parametrů je vyhovující. Ostatní krajské silnice procházejí po okrajích katastru a pro přímou obsluhu nemají praktický význam.

Krajské silnice mají ochranné pásmo o rozsahu 15 m od osy vozovky, které je dokumentací respektováno.

c) Místní komunikace:

Místní komunikace jsou veřejně přístupné pozemní komunikace, které slouží převážně místní dopravě na území obce. Obecně lze říci, že jsou jimi komunikace ve vlastnictví obce, které mají nezastupitelný význam pro místní dopravu v zastavěném území sídla (jedná se zejména o přímou dopravní obsluhu objektů). Ostatní komunikace ve vlastnictví obce mimo zastavěné území sloužící především zemědělským a lesnickým účelům jsou komunikace účelové.

Obec nemá zpracovaný pasport místních komunikací, jako místní komunikace proto byly proto vymezeny komunikace ve vlastnictví obce, sloužící místní dopravě na území obce.

Místní komunikace umožňují dopravní obsluhu území, jsou veřejné a ve správě lokální samosprávy. Stávající struktura místních komunikací vesměs navazuje na krajské silnice. Místní komunikace I. a II. třídy v řešeném území nejsou, komunikace vyhovující šířky lze zařadit do komunikací III. třídy, ostatní do třídy IV.

Dopravně technický stav větší části místních komunikací je vyhovující, i když některé nemají dostatečnou šířku vozovky. Na místních komunikacích bylo zjištěno několik kolizních bodů, které se týkají zejména zúženého profilu. Přes uvedené nedostatky místní komunikace fakticky vyhovují a bez větších obtíží splňují své poslání. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem by asanace dopravních závad způsobila výrazné zásahy do stavební struktury a terénu, vyžadující neúměrné náklady. Proto se zásahy do dopravně technického řešení místních komunikací nebylo navrženo, ani požadováno jejich majitelem a proto se jeví jako neúčelné.

Dopravní zátěž místních komunikací je minimální a nevytváří žádné dopravní ani hygienické závady. Aby tento stav zůstal zachován, je třeba nadále nedopustit zvětšení dopravní zátěže při obsluze výrobních složek a minimalizovat průjezdy zemědělské účelové dopravy v zastavěném území.

Z uvedených důvodů byla navržena následující koncepce dopravní obsluhy místními komunikacemi:

- Všechny stávající místní komunikace jsou respektovány ve stávajících trasách.
- Jsou navrženy místní komunikace obsluhující návrhové lokality v zastavěném území nebo zastavitelných plochách.
- Podmínky pro jednotlivé plochy s rozdílným využitím umožňují případná rozšíření mimo pozemky komunikací a realizaci i nezakreslených místních komunikací.
- K zajištění obsluhy obce byly navrženy místní komunikace v místech kde chybí, včetně jejich funkčních skupin C a D. Výstavba místních komunikací ve funkční skupině A a B se jeví jako nepravděpodobná.
- Další zásahy a výše neuvedené koncepční změny se jeví jako neúčelné, nebyly nikým vzneseny, a proto nejsou navrženy.

d) Účelové komunikace

Účelové komunikace jsou pozemní komunikace sloužící ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi nebo k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků. Účelové komunikace jsou ve správě právnických a fyzických osob.

Veřejně přístupné jsou všechny účelové komunikace (bez ohledu na vlastnické poměry), s výjimkou těch, které jsou v uzavřených objektech nebo prostorech.

Pro potřeby tohoto dokumentu byly jako účelové komunikace určeny nejvýznamnější komunikace na správním území obce mimo silnice, místní komunikace a neveřejné komunikace. Jedná se zejména o síť polních a lesních cest.

Z uvedených důvodů byla navržena následující koncepce dopravní obsluhy účelovými komunikacemi:

- Jako stávající účelové komunikace byly vytipovány ty nejdůležitější, zpřístupňující zemědělské nebo lesní pozemky. Tyto musí zůstat ve své trase zachovány.
- Podmínky pro jednotlivé plochy s rozdílným využitím umožňují realizaci i nezakreslených účelových komunikací.
- Další zásahy a výše neuvedené koncepční změny se jeví jako neúčelné, nebyly nikým vzneseny, a proto nejsou navrženy.

e) Statická doprava

Vzhledem k rozloze sídla jsou potřeby parkovacích a odstavných stání poměrně malé.

V obci je několik ploch mimo jízdní pruhy komunikací sloužících k parkování:

- Před obecním úřadem;
- Kulturním domem;
- U motorestu;
- U jednotlivých vinařství;

Pro ostatní potřeby zejména občanské vybavenosti a rekreaci je parkování realizováno podél komunikací, na veřejných prostranstvích, popřípadě na plochách zařízení, pro funkční složku výroby na plochách výroby a skladování a smíšeně výrobních.

Parkovací potřeby výrobu a větší část bydlení lze uspokojit na vlastních pozemcích. Pro ostatní složky bude provedeno posouzení a navrženo řešení na veřejných prostranstvích.

Z uvedených důvodů byla navržena následující koncepce dopravy v klidu:

- Všechna stávající parkovací a odstavná stání pro osobní automobily jsou respektována v rámci jednotlivých ploch s rozdílným využitím (jsou přípustná nebo podmíněně přípustná).
- Pro obsluhu sportovního areálu je navrženo parkoviště P1;
- Pro návštěvníky hřbitova navrženo parkoviště P2 (plocha D4);
- Pro návštěvníky obce v turistické sezóně je navrženo záchytné parkoviště P3 (plocha D5), více viz 5.2 b);
- Ostatní požadovaná parkoviště jsou realizovatelná v rámci ploch s rozdílným využitím – plochy Dk a Pv, jejich polohu a velikost bude řešit podrobnější dokumentace.
- Podmínky pro jednotlivé plochy s rozdílným využitím umožňují realizaci i nezakreslených parkovacích stání
- Další zásahy a výše neuvedené koncepční změny se jeví jako neúčelné, nebyly nikým vzneseny, a proto nejsou navrženy.

f) Autobusová doprava

V obci je provozována veřejná autobusová doprava IDS JmK.

Obec je obsloužena následujícími linkami:

- 585 Valtice – Mikulov;

V obci se nacházejí následující autobusové zastávky:

- Sedlec, pošta - zastávky jsou situovány podél silnice I/40, na zastávkovém pruhu, prošly nedávno rekonstrukcí a jsou po všech stránkách vyhovující.
- Sedlec, sídliště - zastávky jsou situovány podél silnice I/40, mimo jízdní pruh komunikaci. Vyžadují dobudování vybavenosti, prostorové možnosti jsou dostatečné.

Všechny zastávky jsou respektovány ve stávajících lokalitách. I když některé z nich nemají vyhovující normové hodnoty, bez větších obtíží plní svou funkci. Vzhledem k míře podrobnosti územního plánu a flexibilitě bude přesnou podobu a polohu zastávek řešit podrobnější dokumentace. Podmínky pro jednotlivé plochy s rozdílným využitím umožňují realizaci i nezakreslených zastávkových stání

5.4.3 Doprava lodní a letecká

Na území obce se nenacházejí žádná zařízení sloužící letecké nebo lodní dopravě. Jejich realizace se nejeví jako reálná, potřebná a nebyla nikým požadována. Z tohoto důvodu nejsou ani navržena. Dokumentace pouze umožňuje lodní dopravu spojenou s vodním hospodářstvím nebo chovem ryb.

5.5 Technická infrastruktura

5.5.1 Vodní zdroje a ochranná pásma

V obci Sedlec se nachází jímací území Sedlec. Z něj je voda čerpána prostřednictvím čerpací stanice s akumulací 130 m³ výtlačným řadem do vodojemu Hranice o objemu 2x200 m³. Jímací území je chráněno ochrannými pásmy I. a II. stupně. Veřejný vodovod v obci je dále zásoben ze Skupinového vodovodu Mikulov (SV), procházejícího severní části katastru. Jeho zdrojem je jímací území Lednice s úpravou vody. Hlavní příváděcí řad SV z úpravny vody (ÚV) je veden do vodojemu Sedlec 1x200 m³ a 1x250m³.

5.5.2 Zásobení vodou

V obci je vodovod pro veřejnou potřebu, zásobený z vodojemů Hranice o objemu 2x200 m³ a Sedlec o objemu 1x200 m³ a 1x250m³. Z těchto vodojemů je vedena vodovodní síť, která gravitačně zásobuje obec. Distribuční síť pokrývá celé zastavěné území obce.

Vodovod je v majetku a provozování společnosti VaK Břeclav, a.s., část rozvodné sítě je v majetku obce Sedlec.

Vodovodní řady mají následující ochranná pásma:

- Do DN 500 mm včetně – 1,5 m;
- Nad DN 200 mm uložených v hloubce větší než 2,5 m – 2,5m;

V případě nedostatečných tlakových a průtokových poměrů umožňuje územní plán realizaci potřebných technických opatření, které bude řešit podrobnější dokumentace reflektující konkrétní a aktuální potřeby a požadavky (např. k územnímu nebo vodoprávnímu řízení).

Stávající koncepce je vyhovující a provozovatel vodovodu neuvažuje o její změně. Dokumentací je proto navrženo zachování stávající koncepce a prodloužení distribuční sítě na rozvojové plochy. Podmínky využití pro jednotlivé plochy umožňují realizaci vodovodních sítí i v nezakreslených trasách.

V navazujících řízeních bude prokázáno hydrotechnickým posouzením (výpočtem), že nově zastavované lokality je možno napojit na stávající vodovodní síť. V případě negativního výsledku budou navržena konkrétní opatření. Hydrotechnický výpočet prokazující vhodnost stávajících sítí a objektů pro nově navrhovanou zástavbu bude součástí zastavovací studie nebo dokumentace pro územní řízení.

Bilance vody současný stav (2013):

Počet obyvatel	839		
odber	0,15	m ³ /ob*d	
Q _p	125,85	m ³ /d	
Q _m	188,775	m ³ /d	2,170913 l/s
Q _h (Q _m *1,8)	3,907643	l/s	

Akumulace (Q_m*0,8) 151,02 m³

Bilance vody návrh:

Počet obyvatel	1000		
odber	0,15	m ³ /ob*d	
Q _p	150	m ³ /d	
Q _m	225	m ³ /d	2,5875 l/s
Q _h (Q _m *1,8)	4,6575	l/s	

Akumulace (Q_m*0,8) 180 m³

Na území obce se nacházejí ochranná pásma vodních zdrojů (OP VZ):

- OP VZ Jímacího území Sedlec 1. Stupně;
- OP VZ Jímacího území Sedlec 2. Stupně;

Protože je navržený vodní zdroj mimo území obce a zásobuje několik dalších obcí, nebylo posouzení provedeno. Dokumentací je navrženo prodloužení distribuční sítě na rozvojové plochy.

Toto řešení je navrženo na základě požadavků kladených Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje.

Zabezpečení požární vody

V současné době je zásobení požární vodou zajištěno prostřednictvím hydrantů na veřejné vodovodní síti. Návrhem dokumentace je tento systém respektován a je navrženo jeho rozšíření do zastavitelných ploch.

Navržený vodovodní systém musí vyhovovat ČSN 73 0873 „Zásobování požární vodou“. Uvedená norma udává m.j. nejmenší dimenze potrubí, vzdálenosti hydrantů a stanovuje hodnoty odběru vody a obsahu požární nádrže. Dimenze stávajícího vodovodního potrubí v obci je DN80-150 mm. Dimenze DN 80 vyhoví jako zdroj požární vody u rodinných domů a nevýrobních objektů do plochy 120 m². Dimenze DN 100 vyhoví jako zdroj požární vody pro nevýrobní objekty o ploše 120-1500 m² a výrobní objekty a sklady do plochy 500 m². Dimenze DN 150 vyhoví pro výrobní objekty, sklady a otevřená technologická zařízení o ploše nad 1500 m². V případě výstavby rozsáhlejších objektů je nutno pamatovat na umístění požární nádrže. Pro všechny zdroje požární vody (hydranty, popřípadě jiné) je nutno zajistit vydatnost vnějších odběrných míst dle platných předpisů.

Dále stanovují normy, že u hydrantu pro odběr požární vody má být podle ČSN 73 0873 zajištěn minimální statický přetlak nejméně 0,2 MPa a při odběru nemá přetlak poklesnout pod 0,05 MPa.

V navržených zastavitelných plochách vymezených územním plánem budou v navazujícím řízení navrženy nové požární hydranty, v maximálních vzdálenostech dle ČSN 73 0873.

Toto řešení je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje.

5.5.3 Odkanalizování

V obci je vybudována kanalizace odvádějící splaškové vody svedená do vlastní čistírny odpadních vod (ČOV) na jižním okraji zástavby.

Čistírna odpadních vod byla realizována v nedávné době (kolaudace rok 2006) a je po všech stránkách vyhovující. Odpadní vody jsou svedeny stokami různého stáří a některé z nich už nemusí být vyhovující. Územní plán proto umožňuje jejich nahrazení vyhovující, popřípadě nahrazení v nových trasách. Na území obce mohou být realizována i nezakreslená podzemní zařízení kanalizace v souladu s principy závazné části této dokumentace.

Zadáním této dokumentace bylo požadováno respektování současné koncepce odkanalizování. Bylo navrženo rozšíření stokové sítě na rozvojové plochy.

Toto řešení je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje.

Vzhledem k míře podrobnosti územního plánu a flexibilitě bude přesnou polohu a charakter stok (dešťová, jednotná splašková) řešit podrobnější dokumentace. Podmínky pro jednotlivé plochy s rozdílným využitím umožňují realizaci i nezakreslených kanalizačních stok.

Kanalizační stoky mají následující ochranná pásma:

- ochranné pásmo kanalizačních stok do průměru 500 mm 1,5 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí

- ochranné pásmo kanalizačních stok nad průměr 500 mm 2,5 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí

Ochranné pásmo ČOV nebylo zjištěno (pokud existuje nebylo poskytovatelem předáno).

Bilance odpadních vod

Návrh 800 obyvatel:

Množství odpadních vod:

$$Q_d = 150 \cdot 1,5 = 225 \text{ m}^3/\text{d}$$

Množství znečištění dle BSK₅:

Obyvatelstvo spec.: 60gO₂/ob*d

Celkem: 1000*60 = 60 000 gO₂/d

5.5.4 Elektrická energie

Celé zastavěné území obce je v současné době elektrifikováno. Většinu rozvodů tvoří nadzemní vedení na sloupech.

Přes území obce procházejí elektrická vedení VVN 110 kV a VVN 220 kV. Pro přímé zásobení obce nemají žádný význam.

Obec je zásobena ze sítí VN 22 kV ukončených v jednotlivých trafostanicích. Z nich jsou potom vedeny sítě nízkého napětí.

Na území obce se nachází celkem 14 trafostanic VN/NN, z toho pouze 5 distribučních a 9 pro ostatní odběratele.

Poskytovatel neposkytl kapacitu jednotlivých trafostanic, a proto nemohla být spočtena bilance. Kapacita trafostanic je pro současný odběr dostatečná.

Vedení jsou chráněna následujícími ochrannými pásmy:

- Ochranné pásmo VVN 110 kV – 15(12) m od krajního vodiče;
- Ochranné pásmo VVN 120 kV – 20(15) m od krajního vodiče;
- Ochranné pásmo VN 22 kV – 10(7) m od krajního vodiče;
- Ochranné pásmo nadzemního kabelového vedení elektřiny do 110 kV – 2 m od krajního kabelu;

Rozsah ochranného pásma je závislý na typu stožáru a době výstavby vedení a může se měnit. Aktuální rozsah je proto vždy třeba určit na místě;

Elektrické stanice mají následující ochranná pásma:

- Stožárové elektrické stanice – 7 m;
- Zděné elektrické stanice – 2 m.

Přes návrhovou plochu bydlení B1 je vedeno vysoké napětí. Vzhledem k tomu, že předmětnou plochu bude řešit územní studie ve větší míře podrobnosti, navrhne i případnou přeložku stávající trasy i přesné umístění navržené trafostanice.

Vzhledem k tomu, že na severozápadním obvodu je navrženo poměrně velká výměra zastavitelných ploch bydlení (B2, B3) a výroby (V1 a V2) jsou v této oblasti navrženy celkem

dvě nové distribuční stanice. Jedna distribuční pro plochy bydlení - stabilizované i návrhové plochy a pro plochu výroby V2. Stávající distribuční trafostanice na západním okraji zástavby bude přemístěna na druhou stranu silnice pro účely zásobení plochy výroby V1. Její funkci pro účely distribuce v obci nahradí výše uvedená navržená trafostanice u ploch B2 a B3

Ostatní stávající trafostanice i vedení VN jsou dokumentací respektována. Územní plán nspecifikuje, zda se jedná o nadzemní nebo podzemní vedení, popřípadě kabely. Přesnou podobu sítě a dalších elektroenergetických zařízení bude řešit podrobnější dokumentace, která bude reflektovat aktuální požadavky.

Trafostanice lze posílit na výkon 400 kVA, při čemž na jednu distribuční trafostanici 400 kVA lze při stupni elektrifikace B₁ připojit až 115 bytových jednotek (BJ).

Obec	BJ - návrh	Počet DTR celkem - návrh	BJ – návrh max (při TR 400 kVA)
Sedlec	346	6	2136 (B1)

Navržený výkon distribučních trafostanic pro současný i výhledový odběr vyhovuje.

5.5.5 Zásobení plynem

Na správním území obce se nachází průběžná vedení vysokotlakého plynovodu (VTL), regulační stanice VTL/STL se nachází na severovýchodním okraji zástavby. Z ní je vedena středotlaká distribuční síť (STL) zásobující celou obec. Systém plynofikace je vyhovující, distribuční síť bude rozšířena do zastavitelných ploch.

Na území katastru jsou následující ochranná a bezpečnostní pásma:

- Ochranné pásmo plynovodu – mimo zastavěné území - 4 m
- Ochranné pásmo plynovodu v zastavěném území - 1 m
- Ochranné pásmo regulační stanice vysokotlaké (VTL/STL) – 10 m
- Bezpečnostní pásmo plynovodu VTL – v závislosti na dimenzích potrubí, u stávajících zařízení zakreslené v koordinačním výkrese.

5.5.6 Telekomunikace

V řešeném území se nacházejí sdělovací zemní kabely – telefonní síť, a dvě elektronická komunikační zařízení (bez ochranných pásem) která jsou dokumentací respektována. Podmínky využití pro jednotlivé plochy umožňují realizaci i nezakreslených telekomunikačních kabelů a dalších zařízení.

Telefonní kabely mají ochranné pásmo:

- 1,5 m na obě strany od půdorysu.

Nad územím obce neprocházejí koridory RR paprsků.

5.5.7 Likvidace odpadů

Domácnosti a ostatní osoby ukládají komunální odpad do nádob k tomu předem určených. Odpad sváží specializovaná firma. Komunální odpad je svážen, tříděn a deponován mimo správní území obce.

5.6 Civilní ochrana

Tato kapitola je zpracována pro území obce Sedlec na základě stanoviska HZS Jihomoravského kraje jako dotčeného orgánu z hlediska ochrany obyvatelstva nebo na základě požadavků obce vyplývajících z platné legislativy:

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), § 19 odst. 1 písm. k), § 136 odst. 3 a § 177.
- Zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, § 2, 10, 12, 21, 23, 24 a 25.
- Zákon č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, § 14, 15 a 21.
- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 64, 65, 66, 67, 68 a 69.
- Zákon č. 18/1997 Sb., o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího záření (atomový zákon) a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, § 2 písm. m) a § 19 odst. 3.
- Zákon č. 59/2006 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými chemickými látkami nebo chemickými přípravky a o změně zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů, ve znění pozdějších předpisů (zákon o prevenci závažných havárií), § 1, 2, 3, 6, 7, 10, 17, 20, 21, 27 a 32 a Příloha č. 1.
- Vyhláška MV č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, § 18 a 20.
- Vyhláška MV č. 328/2001 Sb., o některých podrobnostech zabezpečení integrovaného záchranného systému, § 25, 26, 27 a 28 a Přílohy č. 1 a 2.
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, Přílohy č. 1 a 6.
- Vyhláška č. 103/2006 Sb., o stanovení zásad pro vymezení zóny havarijního plánování a o rozsahu a způsobu vypracování vnějšího havarijního plánu, § 3 a 4.
- Nařízení vlády č. 11/1999 Sb., o zóně havarijního plánování, § 1.

Požadavkem civilní ochrany k územnímu plánu dle vyhlášky MV č.380/2002 Sb., § 20 je zpracování návrhů ploch pro potřeby:

- a) ochrany území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní,
- b) zón havarijního plánování,
- c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události,
- d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování,
- e) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci,
- f) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce,
- g) záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události,
- h) ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území,
- i) nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií.

a) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.

Zájmové území není potencionálně ohroženo průlomovou vlnou vzniklou zvláštní povodní, ani v něm nebylo stanoveno záplavové území dle § 66 odst. 1 Vodního zákona.

Obec je dále chráněna stávajícím systémem regulace hydrologických poměrů a ochrany před vyběžením vod, procházejících územím obce.

b) zóny havarijního plánování.

Území obce není součástí zón havarijního plánování a podle vyjádření HZS Jihomoravského kraje není správní území obce potencionálně ohroženo haváriemi zdrojů nebezpečných látek.

c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události.

Způsob a rozsah kolektivní ochrany obyvatelstva ukrytím stanoví § 16 vyhlášky MV č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Těžiště ukrytí obyvatelstva je v improvizovaném ukrytí. K ochraně před kontaminací osob radioaktivním prachem, účinky pronikavé radiace a toxickými účinky nebezpečných chemických látek uniklých při haváriích se využívají přirozené ochranné vlastnosti obytných a jiných budov.

K ochraně obyvatelstva v případě nouzového stavu nebo stavu ohrožení státu a v době válečného stavu slouží stálé úkryty a improvizované úkryty.

Stálé úkryty jsou trvalé ochranné prostory v podzemní části staveb nebo samostatně stojící a slouží především k ochraně obyvatelstva proti účinkům zbraní hromadného ničení. V katastru obce se stálé úkryty nevyskytují.

Improvizované úkryty (dále jen „IÚ“) se budují k ochraně obyvatelstva před účinky světelného a tepelného záření, pronikavé radiace, kontaminace radioaktivním prachem a proti tlakovým účinkům zbraní hromadného ničení, kde nelze k ochraně obyvatelstva využít stálé úkryty. IÚ je vybraný vyhovující prostor ve vhodných částech bytů, obytných domů, provozních a výrobních objektů, který bude pro potřeby zabezpečení ukrytí upraven. Prostory budou upravovány svépomocí fyzickými a právníckými osobami pro jejich ochranu a pro ochranu jejich zaměstnanců s využitím vlastních materiálních a finančních zdrojů. Tyto prostory jsou evidovány na obecním úřadě. Je třeba doporučit, aby nově budované objekty byly v zájmu jejich majitelů řešeny tak, aby obsahovaly prostory vyhovující podmínkám pro možné vybudování IÚ.

d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování.

Způsob provádění evakuace a jejího všestranného zabezpečení stanoví § 12 a 13 vyhlášky MV č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

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.

Pro případ neočekávané (neplánované) mimořádné události navrhuje pro nouzové, případně i náhradní ubytování obyvatelstva následující objekty a plochy:

- Objekt Obecního úřadu
- Objekt kulturního domu

- Objekt školy

Organizační ani technické zabezpečení evakuace není úkolem územního plánu. Je řešeno orgány obce v jejich dokumentaci.

e) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci.

Obecní úřad a PaPFO vytvoří podmínky pro dočasné skladování materiálu CO – prostředků individuální ochrany pro vybrané kategorie osob za účelem provedení jejich výdeje při stavu ohrožení státu a válečném stavu v souladu s § 17 vyhlášky MV č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

f) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce.

V zájmovém území nejsou skladovány nebezpečné chemické látky. Odbor ŽP ORP (Mikulov) nevede v seznamu žádný subjekt nakládající s nebezpečnými chemickými látkami. Jako vodoprávní úřad příslušný ke schválení plánu opatření pro případy havárie (dále jen „havarijního plánu“) podle § 39 odst. 2 písm. a) zákona č. 254/2001, o vodách neobdržel od žádného subjektu, sídlícího v zájmovém území, žádost o schválení havarijního plánu. Z hlediska funkčního využití ploch, které řeší územní plán, není s dislokací skladů nebezpečných chemických látek uvažováno.

g) záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události.

K usnadnění záchranných, likvidačních a obnovovacích prací je v urbanistickém řešení prostoru obce zásadní:

- výrobní zóna je prostorově a provozně oddělena od zóny obytné,
- doprava na místních a obslužných komunikacích je řešena tak, aby umožnila příjezd zasahujících jednotek (včetně těžké techniky) a nouzovou obsluhu obce v případě zneprůjezdnění části komunikací v obci. V obci nejsou zúžené profily.
- Šířka důležitých místních komunikací a výšková regulace zaručuje jejich nezavalitelnost v důsledku rozrušení okolní zástavby. Jejich šířka je minimálně $(v_1 + v_2)/2 + 6\text{m}$, kde $v_1 + v_2$ je výška budov po hlavní římsu v metrech na protilehlých stranách ulice.
- sítě technické infrastruktury (vodovod, plynovod, rozvod elektrické energie) jsou dle možností zaokružovány a umožňují operativní úpravu dodávek z jiných nezávislých zdrojů.

Výše uvedené požadavky jsou dokumentaci respektovány.

h) ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území.

V zájmovém území nejsou skladovány nebezpečné chemické látky.

i) nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií.

Nouzové zásobení vodou je řešeno ve zvláštní, neveřejné části Plánu rozvoje vodovodu a kanalizací Jihomoravského kraje (Aquatis, s r.o. Brno, 2004).

j) požadavky požární ochrany

V rámci zabezpečení vody pro hašení (§29 odst. 1) písm. k) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění) je nutné zajistit provedení a provoz vodovodního systému jako vodovodu požárního (ČSN 73 0873), včetně dostatečných dimenzí, akumulace, tlakových podmínek, pravidelných revizí atd. a dále pak doplnění a údržbu dalších zdrojů požární vody.

Úpravy dopravní sítě musí mimo jiné odpovídat požadavkům na zajištění příjezdu a přístupu techniky a jednotek integrovaného záchranného systému, včetně jednotek hasičských záchranných sborů (ČSN 73 0820, ČSN 73 0833, ČSN 73 0840 atd.).

5.7 Další výše neuvedené limity využití území

V tomto oddíle jsou uvedeny limity využití území vyplývající z platné legislativy a správních rozhodnutí, které nebyly již uvedeny v předchozích oddílech.

5.7.1 Ochrana přírody a krajiny

Na správním území obce se vyskytují významné krajinné prvky (VKP) stanovené § 3 odst. b) zákona 114/92 Sb. ve znění pozdějších předpisů:

- Všechny vodní toky,
- Všechny lesy,
- Rybníky,
- Údolní nivy.

Registrované významné krajinné prvky na katastru obce nejsou.

Na území obce byla vyhlášena Chráněná krajinná oblast Pálava (CHKO). Zasahuje do severozápadní přibližně třetiny katastru, včetně většiny zastaveného území. V části CHKO dotýkající se řešeného katastru byly vymezeny všechny 4 zóny.

Na území obce se nacházejí následující maloplošná zvláště chráněná území přírody (MZCHÚ):

- NPR Lednické rybníky;
- NPR Slanisko u Nesytu;
- PR Liščí vrch;
- PP Paví kopec;

MZCHÚ mají ochranné pásmo. Ochranné pásmo PP Paví kopec je vymezeno vyhlášovacím dokumentací. Ostatní MZCHÚ mají ochranné pásmo vymezené ze zákona – 50 m po obvodu.

Na území obce byly vymezeny následující ptačí oblasti (PTO):

- CZ0621028 Lednické rybníky
- CZ0621029 Pálava

Na území obce byly vymezeny následující evropsky významné lokality (EVL):

- CZ0620009 Lednické rybníky
- CZ0624100 Milovický les
- CZ0620049 Paví kopec
- CZ0620048 Skalky u Sedlece
- CZ0624102 Slanisko u Nesytu
- CZ0623026 Studánkový vrch

Přes území obce je navržen obchvat – přeložka silnice I/40. Oproti původním úvahám je obchvat veden pouze na jihozápadním obvodu zástavby a je ukončen u železničního přejezdu, kde navazuje na stávající trasu směr Valtice. Jeho trasa tedy již neprochází přímo EVL Slanisko u Nesytu, jak tomu bylo v doposud platné ÚPD obce. V tomto lze jednoznačně hodnotit kladný přínos nového územního plánu. Pro obchvat je navržen koridor se značnou rezervou, podmínky využití zde však umožňují pouze realizaci komunikace v kategorii S9,5 pouze s nezbytnými souvisejícími stavbami (včetně protihlukové ochrany) terénními úpravami, to znamená průměrná šířka záboru 12 – 15 m. Vzhledem k citlivosti území, kterým prochází, je třeba v rámci podrobnější dokumentace (územního řízení, stavebního povolení apod.) provést posouzení vlivu na životní prostředí a posouzení vlivů na prvky soustavy NATURA 2000, které by mohl záměr ovlivnit, i když přímo jimi neprochází. Cílem takového posouzení bude návrh takových opatření, které vyloučí negativní vlivy jak na životní prostředí, tak i prvky soustavy NATURA 2000.

Ze základních povinností ochrany přírody vyplývá požadavek analýzy využití dříve vymezených zastavitelných ploch, vyhodnocení jejich využití a ve vztahu k předpokládanému demografickému vývoji byla prověřena potřeba nových zastavitelných ploch. Vyhodnocení bylo provedeno v kapitole 6 odůvodnění.

V katastrálním území Sedlec u Mikulova je celá řada kvalitních přírodních a přírodě blízkých lokalit s biotopy nezbytnými k ochraně druhů. Proto byly vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití podle stávajícího způsobu využívání i ve volné krajině: MZCHÚ, EVL, biocentra byly vymezeny jako plochy přírodní, zemědělská půda dle kultur, půda ležící ladem (neplodná půda, meze apod.) byly vymezeny jako plochy zeleně krajinné. Tímto lze rovněž konstatovat, že je rovněž respektován potenciální biotop strakapouda jižního (*Dendrocopos syriacus*), vzrostlý meruňkový sad severovýchodně od hřbitova. V nezastavěném území je výrazně omezena výstavba (viz kapitolu 6 Textové části), která se vztahuje i na určité objekty uvedené v §18, odst. 5 Stavebního zákona

Navrhované plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny i s ohledem na vliv ploch na urbanistickou strukturu sídla a vztahy v krajině. Kulturní a historická charakteristika místa či oblasti jsou respektovány. Převažující dlouhodobý způsob užívání krajiny člověkem je respektován (viz předchozí odstavec), kulturní hodnoty jsou definovány v pododdíle 5.1.2.1 odůvodnění, podmínky jejich ochrany potom v kapitole 2 a 6 Textové části).

Na území CHKO Pálava ve II. zóně odstupňované ochrany se nachází plocha W1 (v zadání rovněž R1). Při změnách v území (územní a jiná řízení) je nutno respektovat požadavky vyplývající z ochrany přírody a krajiny a podmínky stanovisek příslušných dotčených orgánů. Plochy pro sportovní rybolov jsou zachovány v současném rozsahu již využívaných ploch. Pro plochu platí zákaz povolení jakýchkoliv nových staveb nebo terénních úprav. Podmínky

využití plochy jsou uvedeny v Textové části oddílech 5.1 a 6.9, pro její obsluhu budou využity stávající komunikace. Jakékoliv aktivity v II. zóně je potřeba regulovat tak, aby byly zachovány a vytvářeny optimální ekologické funkce těchto území.

Doprovodná zařízení cyklotras (půjčovny kol, opravy kol, informační a ubytovací služby) a plochy pro dopravu v klidu je nepřipustné realizovat v nezastavěném území (viz podmínky pro plochy nezastavěného území v kap. 6 Textové části).

Na jižním obvodu zástavby je navržena plocha T1 pro technické služby obce, která se dotýká okrajové části NPR Lednické rybníky a OP NPR Slanisko u Nesytu. Plocha je prolukou mezi stávajícím hřištěm a čistírnou odpadních vod, realizovanou v nedávné době (2006) a bude obklopena izolačním pásem zeleně. V uvedeném území jsou vymezeny činnosti, které jsou vázány na předchozí souhlas orgánu ochrany přírody. Plocha je navržena s bezprostřední návazností na urbanizovanou část krajiny a tak, aby zásah do maloplošných zvláště chráněných území a ochranných pásem byl co nejmenší.

Vodní tok Včelínek, který je významným krajinným prvkem definovaným v ustanovení § 3 odst.1, písmene b) zákona O ochraně přírody a krajiny je včetně břehového porostu zahrnut do biokoridoru, na který se vztahují příslušná omezení staveb uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Plochy s výskytem vzrostlé zeleně jako je prostor za obecním úřadem, plocha mezi budovou pošty a obchodem, náves u kostela a další veřejná prostranství se vzrostlými stromy, jsou vymezeny jako plochy s vyloučením aktivit, které by vyvolaly nutnost likvidace stávající vzrostlé zeleně (plochy Pv, Ox).

Plochy sadů a svahy teras ve vinohradech, které jsou zarostlé křovinami a rozptýlenou stromovou vegetací jsou zařazeny do ploch zemědělských a krajinné zeleně s vyloučením takového využití, které by vedlo ke změně kultury, resp. k nevratné likvidaci stávající zeleně na těchto plochách.

V ochranném pásmu NPR Lednické rybníky a III. zóně odstupňované ochrany přírody je situována návrhová plocha občanské vybavenosti O1 s podmínkami využití uvedenými v kapitole 3 a 6 Textové části. Hlavní a přípustné využití území respektuje limity stanovené existencí NPR Lednické rybníky.

Pro plochu Zu2 (v zadání Z1) je stanoveno omezení rozsahu staveb, které lze umisťovat v nezastavěném území podle § 18 odst. 5 stavebního zákona. Jsou vyloučeny stavby pro technickou infrastrukturu, technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro rekreaci a cestovní ruch.

Pro území rybníka Pod mlýnem a ostatní plochy W je omezen rozsah staveb uvedených v § 18 odst. 5 Stavebního zákona tak, že jsou v tomto území vyloučeny stavby pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu (kromě křížení), technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu.

Na území obce se (mimo ÚSES) nevztahují žádné další limity z okruhu ochrany přírody a krajiny.

5.7.2 Památková péče

Na území obce se nacházejí následující kulturní památky:

- 26669/7-1709 – kostel sv. Víta se sochami sv. Jana Nepomuckého a Panny Marie
- 20956/7-1710 – Městské sirté lázně – č.p. 92
- 35881/7-1711 - sýpka

Kulturní památky v obci nejsou chráněny ochrannými pásmy.

Uvedené nemovité kulturní památky jsou dokumentací respektovány, jsou umístěny ve stabilizovaných plochách, ve kterých nejsou navrženy žádné koncepční změny. Nemovité kulturní památky jsou zakresleny do koordinačních výkresů, k jednotlivým činnostem se v rámci územního, stavebního popřípadě jiného řízení vyjádří příslušný orgán památkové péče.

Na území obce je mylně uváděna socha sv. Jana Nepomuckého při silnici na Mikulov (ÚSKP 31529/7-1714), nachází se již na k.ú. Mikulov na Moravě (severozápadně od cesty vedoucí k Mušlovu).

Kromě uvedeného je celé správní (katastrální) území obce je územím archeologického zájmu ve smyslu § 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Při zemních zásazích do terénu na takovém území dochází s vysokou pravděpodobností k narušení archeologických nálezů a z hlediska památkové péče je tedy nezbytné provedení záchranného archeologického výzkumu.

Před zahájením zemních prací je proto investor povinen svůj záměr oznámit organizaci oprávněné k provádění záchranného archeologického výzkumu (Archeologický ústav AV ČR Brno, popřípadě jiné) a této organizaci umožnit provedení záchranného archeologického průzkumu na dotčeném území (dle ustanovení § 22 odst. 2 zák. 20/1987 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

Na území obce se dále nachází:

- Krajinná památková zóna lednicko-valtický areál na jižní Moravě (dále jen KPZ), prohlášena Vyhláškou MK ČR č. 484/1992 Sb., ze dne 10. 9. 1992 o prohlášení lednickovaltického areálu na jižní Moravě za památkovou zónu.
- Světové kulturní dědictví Lednicko-valtický areál (památko UNESCO), zapsaná na Seznam památek UNESCO v r. 1996 pod č. r. 6.

KPZ a památka UNESCO (dále LVA) zasahují do východní části katastru a pouze do jihovýchodního okraje zástavby. Převážnou část tohoto území tvoří zemědělská krajina a rybník Nesyt. Na samotném katastru obce nebyly zjištěny žádné výrazné krajinářské kompoziční záměry nebo architektura charakteristická pro LVA, ani nebyla zjištěna jejich existence v minulosti (První a druhé vojenské mapování, stabilní katastr 1826), které by bylo třeba obnovit. Na území obce dotčeném LVA se nenacházejí žádné významné architektonické, historické hodnoty, ani kulturní památky. Za kulturní hodnoty lze považovat kulturní krajinu a krajinný ráz specifikovaný v následujících odstavcích. Obec nebyla součástí lichtenštejnských panství, na kterých od konce 18. století a v 19. století probíhala realizace většiny hodnot chráněných jako světové kulturní dědictví (architektura, krajinářské kompozice, zahradní architektura, krajinný ráz a další). Význam ochrany předmětného

katastru spočívá především v tom, že tvoří určitý kontext, krajinný rámeček hodnotnějšímu území, na které na východě bezprostředně navazuje (začínající Hraniční zámečkem). Rybník Nesyt je důležitou a nedílnou součástí soustavy Lednických rybníků, které tvoří výraznou kompoziční osu LVA.

V souladu s Politikou územního rozvoje územní plán má za úkol:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje.

Přírodní, civilizační a kulturní hodnoty jsou dokumentací respektovány. Jsou respektovány všechny limity vyplývající z ochrany přírody a krajiny, je navržen územní systém ekologické stability a je zachován ráz jedinečné kulturní krajiny. Jsou respektovány všechny limity vyplývající z památkové ochrany (včetně archeologických zájmů), historická urbanistická struktura sídla je respektována, hodnotné objekty, které nejsou památkově chráněny, jsou navrženy jako památky místního významu. Ochrana uvedených hodnot není limitující pro potřeby ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje.

Z hlediska ochrany kulturních a architektonických hodnot lze dále uvést:

- Stávající urbanistickou strukturu sídla je plně respektována bez rušivých nebo asanačních zásahů. Jednotlivé rozvojové lokality vždy navazují na současné zastavěné území sídla.
- Pro rozvojové lokality jsou stanoveny prostorové urbanistické regulativy v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti MMR. Konkrétně jsou to výškové limity zástavby, maximální možná intenzita zástavby jednotlivých pozemků, popř. minimální plocha jednotlivých stavebních parcel.
- Uvažovaná přeložka silnice I/47 se LVA nedotýká.
- Na území obce není možné provádět těžbu nerostných surovin, výstavbu větrných elektráren, ani fotovoltaického zařízení.

Část LVA zasahující do katastru obce lze rozdělit na tři základní části. Jsou jimi zemědělská krajina severovýchodní části katastru, zadruhé plocha rybníka Nesyt a zatřetí okrajová část zastavěného území obce.

A) Zemědělskou krajinu lze charakterizovat jako otevřenou krajinu velkého měřítka situovanou v terénu různé členitosti. V jižní části, při rybníku Nesyt je terén rovinatější, směrem k severu se stává dynamičtější s výraznějším reliéfem. Převládající jsou orné půdy, významný podíl mají vinice na svažitéjších expozičních a krajinná zeleň na stržích a terénních zářezech. V této části nenalzáme žádnou architekturu nebo krajinné kompozice typické pro LVA. Hlavní hodnota tohoto území spočívá v tom, že tvoří rámeček hodnotnějšímu území, jehož význam se projevuje při dálkových pohledech z jádrového území LVA.

Z hlediska posouzení vlivů územního plánu na uvedenou část LVA lze konstatovat následující: Zemědělská krajina je respektována v současné podobě. Nejsou zde navrženy žádné rušivé zásahy, výstavba mimo zastavěné území je výrazně omezena (viz podmínky využití jednotlivých ploch). V historických pramenech nebyly nalezeny žádné hodnotné stavby, nebo kompozice, které by bylo třeba obnovit. Byly zde navrženy pouze plocha krajinné zeleně Kz1 – rekultivace skládky (staré ekologické zátěže) a prvky územního systému ekologické stability – opatření, která pouze zvýší hodnotu krajinného rázu tím, rozmanitost území a zmenší měřítko.

B) Rybník Nesyt tvoří jižní část území LVA zasahující do katastru obce. Vodní nádrž o celkové rozloze cca 300 ha je největším rybníkem na Moravě. Jeho břehy jsou lemovány zelení různé kvality. Na jeho břehu se nacházejí objekty chovu vodního ptactva a jiné vodohospodářské objekty, které nepůsobí rušivým dojmem. Tato část má hlavně krajinářskou hodnotu, rybník se uplatňuje při dálkových pohledech, nejen z jádrové části LVA ale i z okolní krajiny. Je nedílnou součástí soustavy Lednických rybníků, procházejících přibližně středem památkově chráněného území.

Z hlediska posouzení vlivů územního plánu na uvedenou část LVA lze konstatovat následující: Rybník, včetně břehových porostů a staveb je respektován v současné podobě. Nejsou zde navrženy žádné rušivé zásahy, výstavba mimo zastavěné území je výrazně omezena (viz podmínky využití jednotlivých ploch). V historických pramenech nebyly nalezeny žádné hodnotné stavby, nebo kompozice, které by bylo třeba obnovit. Na rybník se, kromě památkové ochrany vztahuje i celá řada výše uvedených limitů vyplývajících z oblasti ochrany přírody a krajiny, které navíc zajišťují ochranu tohoto území.

C). Památkově chráněné území zasahuje pouze do nepatrné, okrajové části zástavby obce Sedlec a to na jejím východním a jižním obvodu. V tomto území se nenacházejí žádné architektonické, ani urbanistické hodnoty. Ty se nacházejí v zástavbě obce nacházející se již mimo LVA a jsou specifikované v pododdíle 5.1.2.1 odůvodnění. Není zde ani stávající obytná zástavba, pouze v nedávné době realizovaná čistírna odpadních vod místní kanalizace a sportovně – rekreační areál. Tyto jsou dokumentací respektovány.

Z hlediska posouzení vlivů územního plánu na uvedenou část LVA lze konstatovat následující: Stávající zástavba je respektována, nebyly identifikovány žádné rušivé jevy, které by bylo třeba řešit. Rybník, včetně břehových porostů a staveb je respektován v současné podobě. V památkově chráněném území byly navrženy následující zastavitelné plochy:

- B1 – plocha bydlení nachází se na severovýchodním obvodu zástavby a je v majetku obce. Přímo navazuje na zastavěné území, kterým je ze dvou stran obklopena. Nachází se v rovinatém jen mírně stoupajícím terénu, stavby na ní tedy nevytvoří pohledově exponovanou zástavbu, nenaruší ani stávající dominanty, ani nevzniknou zastavěné horizonty. Vzhledem k tomu, že se nachází na okraji zástavby přiléhajícím k LVA, byla pro tuto plochu předepsaná územní studie. Tato studie bude řešit především umístění a charakter objektů v míře podrobnější, než územní plán umožňuje.
- T1 – plocha pro technické zázemí obce. Nachází se v proluce na jižním obvodu zástavby, mezi čistírnou odpadních vod a fotbalovým hřištěm. Je ze tří stran obklopena stávající zástavbou, po čtvrté vzrostlou zelení podél potoka Včelínek. Pro zvýšenou ochranu kulturního rázu je po jejím obvodu navržena plocha sídelní zeleně Zu1, nebude tedy pohledově exponovaná. Pro všechny změny v území v rámci podrobnějších řízení dle stavebního zákona je třeba souhlas příslušného orgánu památkové péče.
- O1 – plocha občanské vybavenosti – jedná se o rozšíření stávajícího vinařského areálu, pod jehož je v současné době oplocením. Nachází se v rovinatém terénu, stavby na ní tedy nevytvoří pohledově exponovanou zástavbu, nenaruší ani stávající dominanty, ani nevzniknou zastavěné horizonty. Vůči extravilánu je omezena vzrostlou zelení. Vzhledem k tomu, že se nachází na okraji zástavby přiléhající k LVA, byly pro tuto plochu územním plánem stanoveny přesné a přísné podmínky funkčního využití podmínky ochrany krajinného rázu v souladu s podrobností, které umožňuje územní plán (viz podmínky využití plochy Ok, kapitola 6 závazné části). Na ploše vznikne prostor pro stanování pouze s nejnútnejším zázemím v souvislosti s nabídkou vinařství, cestovním ruchem, pěší a cykloturistikou, které patří k nejvýznamnějším hospodářským aktivitám regionu.
- V4 – plocha je situována v izolované poloze mezi silnicí a železnicí.

5.7.3 Ochrana nerostných surovin, horninové prostředí

Na území obce se nevztahují žádné limity vyplývající z horního zákona

5.7.4 Vodní zákon

Na území obce se nevztahují žádné limity vyplývající z vodního zákona, které by nebyly již uvedeny výše v textu.

5.7.5 Objekty a limity důležité pro obranu státu a policí

V souladu s § 175 zákona č. 183/2006 Sb. v celém území řešeném předloženou územně plánovací dokumentací lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu všech výškových staveb nad 30 m nad terénem, stavby tvořící dominanty v terénu (např. rozhledny), výstavbu a rekonstrukci vvn a vn z důvodu ochrany zájmů vojenského letectva a stavby dopravní infrastruktury z důvodu ochrany zájmů vojenské dopravy jen na základě stanoviska Ministerstva obrany České republiky.

Výše jsou uvedeny obecné limity platné v jednotlivých zájmových územích. Realizace některých z uvedených staveb (např. větrných elektráren) je územním plánem stanovena jako nepřipustná.

Na území obce nejsou žádné objekty důležité pro plnění úkolů Policie České republiky. S jejich zřízením se neuvažuje a nebylo požadováno.

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

Na k.ú. Sedlec u Mikulova je vymezeno několik zastavěných území. Největším je území samotného sídla Sedlec. Další zastavěná území tvoří tzv. Kolonie jižně od železniční trati, areál mlýna na západní hranici katastru, zemědělské a vodohospodářské objekty rozestě po celém katastru a poměrně veliké množství bunkrů.

V zastavěném území sídla není velké množství proluk, i když je zástavba místy poměrně rozvolněná, volné plochy tvoří veřejná prostranství a poměrně veliké zahrady, které jsou součástí zastavěných stavebních pozemků usedlostí. Zbytek tvoří o něco mladší poměrně zahuštěná zástavba usedlostí a chalup a novější rodinné domy.

Dokumentací byly navrženy navíc zastavitelné plochy pro následující funkce:

- Bydlení. Plochy pro bydlení byly z největší části převzaty z předchozích územně – plánovacích dokumentací ÚPSÚ z roku 1996 a jeho tří změn. Navíc byla navržena pouze plocha B1 o výměře 3,80 ha. Součet zastavitelných ploch bydlení, z platné ÚPD a jejich změn, které byly již využity (situované na jižním obvodu zástavby) činí 3,20 ha, přitom je nutno upřesnit, že v předchozích ÚPD byly navrženy čisté plochy bydlení obslužené ze stávajících, popřípadě navržených komunikací, součástí plochy B1 budou zákonitě i komunikace a veřejná prostranství.
- Rekreace. Navíc jsou navrženy plochy R2 a R3 o celkové rozloze 0,61 ha. Tento nárůst je plně kompenzován realizací fotbalového hřiště o rozloze 1,47, která byla navržena předchozími ÚPD.

- Občanská vybavenost. Navíc je navržena plocha O1. Mimo zastavěné území se nachází pouze menší část 0,43 ha. Jedná se o rozšíření stávajícího vinařského areálu, který má význam jak pro vinařství, tak i pro rozvoj cestovního ruchu.

Na základě výše uvedené rozvahy lze konstatovat, že celková bilance nově navržených zastavitelných ploch oproti plochám navrženým předchozím ÚPSÚ z roku 1996 a jeho změnami, je negativní, tj. tímto územním plánem oproti předchozím ÚPD, nedochází k nárůstu výměry zastavitelných ploch.

7. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Dokumentace respektuje současný charakter obce a její postavení v sídlení struktuře regionu zůstává nezměněno.

Z hlediska vazeb veřejné infrastruktury obec realizuje následující širší územní vztahy:

- Dokumentací jsou respektována elektrická vedení VVN 110 kV a VN 22 kV; procházející nad územím obce;
- Dokumentací je respektováno napojení na skupinový vodovod;
- Dokumentace respektuje všechny stávající vazby v dopravní infrastruktuře (silnice, cyklostezky, účelové komunikace);
- Dokumentací je řešena návaznost ÚSES na území sousedních obcí.

8. Vyhodnocení splnění zadání

V dokumentaci byly zohledněny všechny požadavky kladené zadáním a všechny připomínky dotčených orgánů k tomuto zadání. Výjimkou jsou pouze následující body:

- V dokumentaci byla zohledněna skutečnost, že byly zrušeny Zásady územního rozvoje JmK;
- Koncepce ÚSES zpracovaná autorizovaným projektantem byla upravena vzhledem k aktuálním podmínkám v území. Je odůvodněna ve zvláštní příloze.

9. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje

V době vydání této dokumentace není platná žádná územně plánovací dokumentace vydaná krajem.

Dokumentací jsou navrženy následující záležitosti nadmístního významu:

- Silniční obchvat obce. V minulosti bylo uvažováno s koridorem pro obchvat obce (přeložku silnice I/40), jejíž trasa měla být vymezena na severní straně EVL Slanisko u Nesytu a na jižní straně rovněž uvažovaným plynovodem VVTL, mezi kterými je vedena železniční trať. Vzhledem k tomu, že uvedená EVL dosahuje v Sedlci až k železniční trati, muselo by zde být provedeno mimoúrovňové křížení a další potom dále směrem k Valticím, což by vyvolalo neúměrné náklady. Z toho důvodu byl obchvat vymezen v úseku od západní části katastru po železniční přejezd, kde se

napojuje na stávající komunikaci. Záměr nepřesahující katastrální území obce tak pozbývá nadmístní význam.

- Prvky nadmístního územního systému ekologické stability (ÚSES) NRBC Milovický les, NRBC Hlohovecké rybníky, NRBC 159, RBC Skalky. Tyto prvky byly již součástí Územně – technického podkladu Nadregionální a regionální územní systém ekologické stability ČR (Bínová, Culek 1996) a podkladu Koncepční vymezení R a NR ÚSES (odvětvový podklad orgánů ochrany přírody). Toto navíc obsahovalo regionální biokoridor nivou Včelínku, který byl napojen do unikátního NRBC Hlohovecké rybníky. Propojuje unikátní NRBC tvořené rybníky s regionálním biocentrem opět na vodních plochách. V nivě Včelínku nejsou dostatečné prostorové možnosti pro funkční regionální biokoridor s vloženými biocentry. Je zde železniční trať, silnice a plánovaných obchvat, a proto byl RBK nahrazen pouze lokálním biokoridorem o šíři 15 m.

10. Informace o výsledcích vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území

Nebylo požadováno.

11. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

11.1 Zábor ZPF

11.1.1 Použitá metodika

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond bylo provedeno ve smyslu vyhlášky č. 13 Ministerstva životního prostředí ČR ze dne 29. prosince 1993, kterou se upravují podrobnosti ochrany půdního fondu, ve znění zákona České národní rady č. 10/1993 Sb., § 3 (k § 5 zákona č. 10/1993 Sb.) a přílohy 3 této vyhlášky a Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 1.10.1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění zákona pozdějších předpisů.

11.1.2 Údaje o uspořádání ZPF v území

Orné půdy - jsou v oblasti zemědělské půdy jednoznačně plošně dominantní. Nacházejí se po celém katastru, nejvíce v jeho severovýchodní části. Část orných půd je situováno v nevhodných svažitých lokalitách ohrožených vodní erozí, část v údolních nivách.

Vzhledem k vinařskému charakteru obce, poměrně velikou výměru zaujímají vinice. Nacházejí se ve viničních tratích, převážně v severní části katastru na svazích obrácených k jihu a terasách.

Zahrady jsou situovány zejména kolem obytné zástavby. Část zahrad v současně zastavěném území obce je součástí obytné funkce.

Poměrně malou plochu zabírají trvalé travní porosty situované převážně na erozně ohrožených svazích a u vodních toků.

11.1.3 Přehled BPEJ v zast. území a jeho bezprostředním okolí

Výchozím podkladem pro ochranu zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ). Pětimístný kód půdně ekologických jednotek vyjadřuje:

1. místo - Klimatický region.
2. a 3. místo - Hlavní půdní jednotka je syntetická agronomická jednotka charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě.
4. místo - Kód kombinace sklonitosti a expozice.
5. místo - Kód kombinace skeletovitosti a hloubky půdy.

Tab. 11.1.1.: Přehled BPEJ a tříd ochrany:

BPEJ	Stupeň přednosti v ochraně
0.01.00	I.
0.60.00	I.
0.06.00	II.
0.08.10	III.
0.06.10	III.
0.07.00	III.
0.08.50	IV.

01

Černozemě typické i karbonátové na spraši, středně těžké s převážně příznivým vodním režimem

06

Černozemě typické, karbonátové a lužní na slinitých a jílovitých substrátech, těžké půdy, avšak lehčí s orníci a těžkou spodinou, občasně převlhčené.

07

Smolnice modální a smolnice modální karbonátové, černozemě pelické a černozemě černické pelické, vždy na velmi těžkých substrátech, celoprofilově velmi těžké, bezskeletové, často povrchově periodicky převlhčované

08

Černozemě, hnědozemě i slabě oglejené, vždy však erodované, převážně na spraších, zpravidla ve vyšší svažitosti, středně těžké.

60

Černice pelické i černice pelické karbonátové na nivních uloženinách, sprašových hlínách, spraších, jílech i slínech, těžké i velmi těžké, bez skeletu, sklon k převlhčení.

11.1.4 Údaje o investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

Na území obce se nacházejí poměrně rozlehlé plochy s odvodněním. Jsou situovány ve velkých blocích severně, severovýchodně a jižně od zastavěného území.

11.1.5 Vyhodnocení záborů ZPF

Číslování ploch záborů je identické s číslováním rozvojových ploch. Některé plochy jsou vynechány, neboť se nejedná o zábor ZPF (ostatní plocha nebo plocha přestavby).

Do předkládané podoby dokumentace (k opakovanému veřejnému projednání) byly doplněny pouze plochy D4 a D5. Ostatní plochy jsou beze změn respektovány, tak jak se k nim vyjádřil orgán ochrany ZPF ve svém stanovisku (stanoviscích) k předchozím fázím tohoto ÚP.

a) Zábory ZPF

Lokalita B1 – bydlení - je situována na východním obvodu zástavby, mezi zastavěným územím a krajskou silnicí. Současné využití je orná půda. Rozvojová plocha, která je po jedné straně obklopena zástavbou, po dvou stranách komunikacemi přímo naváže na zastavěné území a umožní tak přirozený rozvoj sídla. Pro obsluhu této plochy je třeba vybudovat dopravní a technickou infrastrukturu, část je možné obsloužit z přilehlých komunikací. Jedná se o jedinou plochu bydlení o výměře 3,80 ha navrženou nad rámec předchozího ÚPSÚ a jeho změn. Přitom součet zastavitelných ploch bydlení, navržených předchozími ÚPD, které byly již využity (situované na jižním obvodu zástavby) činí 3,20 ha. Ty byly převedeny do stavu. Navíc je nutno upřesnit, že v předchozích ÚPD byly navrženy čisté plochy bydlení situované při stávajících komunikacích nebo veřejných prostranstvích. Oproti nim plochu B1 bude řešit územní studie, která v rámci celkové výměry bude řešit i komunikace a veřejná prostranství v souladu s platnou legislativou. Zábor této plochy lze podpořit i např. návrhovými plochami pro rekreaci, které mají oproti předchozím ÚPD negativní bilanci.

Lokalita B2 – bydlení - je situována na severozápadním obvodu zástavby, mezi zastavěným územím a polními cestami. Současné využití je orná půda a menší zahrádky a záhumenky. Rozvojová plocha, která je po jedné straně obklopena zástavbou, po třech stranách komunikacemi přímo naváže na zastavěné území a umožní tak přirozený rozvoj sídla. Pro obsluhu této plochy je třeba vybudovat dopravní a technickou infrastrukturu, část je možné obsloužit z přilehlých komunikací. Plocha byla již obsažena v současně platné územně plánovací dokumentaci obce.

Lokalita B3 – bydlení - je situována na severozápadním obvodu zástavby, mezi zastavěným územím a polními cestami. Současné využití je orná půda využívaná jako zahrádka a menší zahrada. Rozvojová plocha, která je po jedné straně obklopena zástavbou, po dvou stranách komunikacemi přímo naváže na zastavěné území a umožní tak přirozený rozvoj sídla. Pro obsluhu této plochy je třeba vybudovat dopravní a technickou infrastrukturu, část je možné obsloužit z přilehlých komunikací. Plocha byla již obsažena v současně platné územně plánovací dokumentaci obce.

Lokalita B4 – bydlení – nachází se v jihozápadním cípu zástavby, je poslední zatím nezastavěnou parcelou zastavitelné plochy navržené předchozí ÚPD. Současné využití je neintenzivně obhospodařovaná orná půda – zahrádka. Pro obsluhu plochy je třeba prodloužit

místní komunikaci ve stopě stávající cesty a příslušné sítě technické infrastruktury. Plocha byla již obsažena v současně platné územně plánovací dokumentaci obce.

Lokality R1 a R3 – rekreace. Nacházejí se na severovýchodním obvodu zástavby, v oblasti vinných sklepů. Současné využití je orná půda využívaná jako záhumenky, zahrádky a vinice. Na ploše je navržena zástavba vinných sklepů, která naváže na stávající sklepní uličku. Plochy lze z části obsloužit stávající dopravní a technickou infrastrukturou. Plocha R1 byla již obsažena v současně platné územně plánovací dokumentaci obce.

Lokalita R2 - rekreace. Nacházejí se v severozápadní části zastavěného území, v oblasti vinných sklepů. Současné využití je orná půda využívaná jako zahrada a vinice. Na ploše je navržena zástavba vinných sklepů, která naváže na stávající sklepní uličku. Plochy lze z části obsloužit stávající dopravní a technickou infrastrukturou.

Lokalita O1 – občanská vybavenost. Nachází se na východním obvodu zástavby. Současné využití je orná půda, která však neslouží svému účelu. Větší část je v zaplaceném areálu vinařství, zbytek je v podstatě porostlý trvalými porosty. Na ploše je navrženo rozšíření areálu přilehlého vinařství a vybudování příležitostnému kempu, bez pozemních staveb, pouze s nejnutnějším vybavením. Plocha bude obsloužena stávající dopravní a technickou infrastrukturou.

Lokality Zu3 a Zu4 – sídelní zeleň. Jedná se o malé zbytkové plochy neintenzivně obhospodařované orné půdy na západním okraji zástavby situované mezi bydlením a zastavitelnými plochami pro výrobu. Na plochách jsou navrženy izolační plochy sídelní zeleně, které mohou být využívány jako zahrady.

Lokalita D1 – dopravní infrastruktura. Plocha se nachází na jihozápadním obvodu zástavby. Současné využití je orná půda. Plocha je určena pro vybudování silničního obchvatu obce. Vzhledem k tomu, že neexistuje použitelná studie, která by vymezila základní dopravně technické parametry, byl navržen koridor o šířce 100 m v rámci, kterého bude komunikace realizována, včetně souvisejících staveb a terénních úprav. Výsledný zábor bude několikanásobně menší. Jedná se o dlouhodobě sledovanou akci, která byla již obsažena v současně platné územně plánovací dokumentaci obce.

Lokalita D2 – dopravní infrastruktura. Nachází se na západním obvodu zástavby, mezi státní silnicí a zastavitelnou plochou pro výrobu V2. Současné využití je orná půda, na ploše vznikne obslužná komunikace, souběžná se silnicí, ze které budou obsloužena přilehlé plochy.

Lokalita D3 – dopravní infrastruktura. Nachází se na jihovýchodním obvodu zástavby. Současné využití je orná půda, na ploše vznikne komunikace, obsluhující výrobní plochu V3.

Lokalita V1– výroba – je situována na západním obvodu zástavby v lokalitě, kde v poslední době vzniká menší výrobní zóna. Je prolukou mezi stávajícími výrobními plochami, v současné době obhospodařovaná jako orná půda. Pro její obsluhu je třeba navrhnout dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha byla již obsažena v současně platné územně plánovací dokumentaci obce.

Lokalita V2– výroba – je situována na západním obvodu zástavby v lokalitě, kde v poslední době vzniká menší výrobní zóna. Je prolukou mezi stávajícími výrobními plochami, v současné době obhospodařovaná jako orná půda. Pro její obsluhu je třeba navrhnout dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha byla již obsažena v současně platné územně plánovací dokumentaci obce.

Doplněno do současně projednávané podoby dokumentace:

Lokalita D4 – dopravní infrastruktura. Nachází se na severozápadním obvodu zástavby. Současné využití je úzký pruh orné půdy při stávající účelové komunikaci na obvodu zastavěného území obce. Na ploše vznikne parkoviště o kapacitě cca 15 parkovacích míst, které bude sloužit obsluze stávajícího přilehlého hřbitova.

Lokalita D5 – dopravní infrastruktura. Nachází se na jihozápadním obvodu zástavby. Současné využití území je orná půda přiléhající ke stávající státní silnici. Obec nacházející se v turisticky (cyklo, pěší a vinná turistika) frekventovaném regionu s výrazně nárazovým obdobím během letních měsíců a je určena pro realizaci záchytného parkoviště pro její návštěvníky. V současnosti podobná plocha na území obce chybí, návštěvníci parkují většinou podíl profilů místních komunikací a krajských silnic, přičemž vjíždějí do zastavěného území obce. Navržené parkoviště je situováno podél státní silnice, která je z dopravního hlediska nejfrekventovanější komunikací procházející obcí, a kterou většina návštěvníků do obce přijíždí. Záchytné parkoviště v této poloze tedy výrazně zklidní dopravu uvnitř zástavby a přispěje tak zejména ke zvýšení bezpečnosti i zlepšení ovzduší. Plocha D5 je navíc situována do území sevřeného mezi stávající státní silnici i její uvažovanou přeložku D1 (obchvat obce). Samotná plocha tedy nevybíhá do volné krajiny, ale bude situována mezi stávající zástavbu a budoucí obchvat z obce, ze kterého bude dostupná obdobně jako ze státní silnice ve stávající trase. Vzhledem k tomu, že je plocha situována při vodním toku Včelínek, ústícího do rybníka Nesyt (Nadregionální biocentrum, další limity vyplývající z ochrany přírody a krajiny), bude nutno v rámci dalších řízení (územních, stavebních) vyhovujícím způsobem vyřešit likvidaci dešťových vod z této plochy. Samotná plocha o rozloze 0,47 ha má kapacitu cca 200 míst pro osobní automobily. Nicméně nutno v ní počítat rovněž s podílem zeleně a plochou pro realizaci usazovací nádrže pro nečistoty (odlučovače ropných látek), předpokládaná kapacita bude tedy do 150 míst pro osobní automobily.

Tab. 11.1.2.: Plochy záborů zemědělské půdy jsou uvedeny v přehledné tabulce:

Č. pl.	Účel záboru	Výměra (ha)	ZÚ	kultura	BPEJ	Třídy ochrany půdy	Obsažena v dosavadních ÚPD	Obsaženo v předchozích etapách tohoto ÚP
B1	Bydlení	3,80	NE	Orná	0.01.00 0.08.10	I. III.	NE	ANO
B2	Bydlení	2,39	NE	Orná	0.06.00 0.06.10	II. III.	ANO	ANO
B3	Bydlení	0,48	NE	Orná, Zahrada	0.06.00 0.06.10	II. III.	ANO	ANO
B4	Bydlení	0,14	NE	Orná	0.07.00	III.	ANO	ANO
R1	Rekreace	0,54	NE	Orná	0.08.10	III.	ANO	ANO
R2	Rekreace	0,41	ANO	Orná	0.08.10 0.08.50	III. IV.	NE	ANO
R3	Rekreace	0,20	NE	Orná, Zahrada	0.08.10	III.	NE	ANO
O1	Občanská vybavenost	1,22	ANO NE	Orná	0.01.00	I.	NE	ANO
Zu3	Sídelní zeleň	0,14	NE	Orná	0.07.00	III.	ANO jako výroba	ANO
Zu4	Sídelní zeleň	0,05	NE	Orná	0.06.00	II.	NE	ANO
D1	Dopravní infrastruktura	8,89	NE	Orná	0.60.00 0.06.00	I. II.	ANO	ANO

					0.07.00	III.		
D2	Dopravní infrastruktura	0,17	NE	Orná	0.06.00	II.	ANO jako výroba	ANO
D3	Dopravní infrastruktura	2,03	NE	Orná	0.60.00 0.05.01 0.06.10 0.07.00	I. III. III. III.	NE	ANO
V1	Výroba	5,27	NE	Orná	0.06.00 0.07.00	II. III.	ANO	ANO
V2	Výroba	1,33	NE	Orná	0.06.00	II.	ANO	ANO
	Celkem	27,06						
Doplněno do současně projednávané podoby dokumentace								
D4	Dopravní infrastruktura	0,06	NE	Orná	0.08.10	II.	NE	NE
D5	Dopravní infrastruktura	0,47	NE	Orná	0.07.00	III.	NE	NE
	Celkem	0,53						
	Zábory celkem (ha)	27,59						

b) Transformační plochy

Lokalita Zs1 – zahrady. Jedná se o zadní část ploch za plochou bydlení B3, mezi bydlením a volnou krajinou, na kterých není žádoucí výstavba obytné zástavby, ale mohou být součástí budoucích zastavěných stavebních pozemků a využívány jako zahrady související s rodinnými domy.

Tab. 11.1.4.: Transformační plochy zemědělské půdy jsou uvedeny v přehledné tabulce:

Č. pl.	Účel transformace	Výměr a (ha)	ZU	kultura	BPEJ	Třídy ochrany půdy
Zs1	Zahrady	0,28	NE	Orná	0.06.00 0.06.10	II. III.
	Transformační plochy celkem	0,28				

11.1.6 Zdůvodnění zvoleného řešení

Rozvojové plochy pro bydlení byly zvoleny tak, aby

- Plošně - zaplnily prostorové rezervy v zastavěném území a přirozeně na ně navázaly.
- Prostorově – zaujaly přirozenou polohu v území a dotvořily obraz obce.
- Využily optimálních rozvojových možností obce.

V zastavěném území obce a jeho bezprostředním okolí se nacházejí výhradně zvláště chráněné půdy s třídou ochrany I. a II. Proto se při návrhu zastavitelných ploch není možné vyhnout jejich záboru. Obec má kompaktní zastavěné území, bez proluk, které by bylo možné zastavět, a na katastru nejsou žádné vhodné ostatní plochy. Zástavba je na jihovýchodní straně limitována zvláště chráněnými územími přírody, na jižní straně železnicí a podmáčenou nivou potoka Včelínek.

Do návrhových obytných ploch byly zahrnuty vhodné lokality situované na obvodu zastavěného území, které lze logicky napojit na veřejnou infrastrukturu a které svým zastavěním nenaruší krajinný ráz nebo obraz obce. Nutno připomenout, že novou legislativou byly jednoznačně stanoveny podmínky v nezastavěném území a že tuto dokumentaci je třeba chápat především jako podklad pro rozhodování stavebního úřadu.

a) Plochy, které byly již obsaženy v dokumentaci ke společnému jednání a veřejnému projednání

(plochy, ke kterým orgán ochrany ZPF již uplatnil své kladné stanovisko)

V tabulkové části jsou vyhodnoceny zábory celých rozvojových funkčních ploch bydlení, nikoliv jednotlivé objekty. Plochy budou, kromě hlavní i pomocné stavby, obsahovat i zahrady a komunikace. Ve skutečnosti může dojít k odnětí půdy max. 35% z uvedené plochy, což se rovná maximální přípustné intenzitě zástavby závazně stanovené touto dokumentací (kapitola č. 6 textové části).

Jak již bylo uvedeno, zastavěné území obce je obklopeno zvláště chráněnými půdami, které zasahují i do stávající zástavby, proto se při plošném rozvoji obce nelze vyhnout jejich záboru. K záboru zvláště chráněných půd (třída ochrany I.) dochází v uvedených lokalitách zejména z těchto důvodů:

- Plocha B1 nachází se na východním obvodu zástavby. Jedná se o pozemek ve vlastnictví obce, má tedy tato plocha pro rozvoj obce prvořadý strategický význam. Co se týče veřejné infrastruktury, má tato plocha ideální podmínky pro zástavbu, část lze obsloužit z přilehlých komunikací, přes plochu vedou všechny důležité složky technické infrastruktury (elektřina, plyn), ostatní potřebné komunikace a sítě budou vybudovány v režii obce. Ostatní plochy jsou v soukromém vlastnictví a jejich zainvestování záleží na vůli a možnostech jednotlivých vlastníků.
- Plocha B2 – navazuje na zastavěné území a byla obsažena již v předchozí ÚPD obce.
- Plocha B3 – navazuje na zastavěné území, zaujímá zemědělsky neintenzivně pozemky sevřené mezi zástavbou a komunikací.
- Plocha O1 – nachází se na východním obvodu zástavby. Není intenzivně zemědělsky využívána. Větší část je v zastavěném území obce, v zaplaceném areálu vinařství. Menší část v extravilánu je v podstatě porostlá krajinnou zelení.
- Zu4 – jedná se o zbytkový prostor mezi stávající zástavbou a zastavitelnou plochou V2.
- D1 – plocha je určena pro liniovou stavbu, jedná se o nejvhodnější trasu obchvatu. Záměr byl obsažen již v předchozí ÚPD obce.
- D2 – plocha je určena pro obslužnou komunikaci pro plochu V2. V předchozí ÚPD obce byla zahrnuta do ploch výrobních.
- D3 – plocha je určena pro obslužnou komunikaci pro plochu V3. Vzhledem ke složité situaci (železnice, stávající zástavba) není možné plochu napojit na státní silnici jinou trasou.
- Plochy V1 a V2 – byly obsaženy již v předchozí ÚPD obce

b) Plochy, které byly přidány do dokumentace k opakovanému veřejnému projednání

Prokázání veřejného zájmu je nezbytné na základě § 4 odst. 3) zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění účinném od 01.04.2015, dle kterého „lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu“.

Plocha D4 je určena pro realizaci parkoviště u místního hřbitova. Hřbitov se nachází na samotném okraji zastavěného území, kde jsou situovány půdy s II. třídou ochrany.

V zástavbě, kde je nižší bonita není žádná vhodná proluka, obec by musela přistoupit k výkupu a asanacím, což by vyvolalo neúměrné náklady na veřejný rozpočet. Rovněž nižší bonity mimo zastavěné území obce jsou ve větší vzdálenosti od hřbitova a stávajících přístupových komunikací, navíc větší vybíhání do krajiny není z hlediska ochrany krajinného rázu vhodné (i vzhledem k území CHKO). Plocha D4 je situovaná na obecním pozemku, na obvodu zastavěného území. Jedná se v podstatě o řadu parkovacích stání obslužených přímo ze stávající komunikace.

Vymezení zastavitelných dopravní infrastruktury lze považovat za veřejný zájem, neboť je nezbytné pro rozvoj obce, přičemž veřejný zájem je spatřován především v přiměřeném rozvoji obce a zajištění dopravní obsluhy..

Stěžejním úkolem samosprávy je mimo jiné i zajištění oblastí rozvojových aktivit, mezi něž patří vytváření podmínek pro život obyvatel a rozvoj občanských a ekonomických aktivit. Pro jejich zajištění je nezbytné plánovat rozložení jednotlivých aktivit v katastru obce a vymežit jim příslušný prostor v územním plánu.

Plocha D5 se nenachází na půdách I. a II. třídy ochrany.

K ostatním plochám záborů bylo již vydáno souhlasné stanovisko orgánu ochrany ZPF již před účinností výše uvedeného ustanovení, není tedy třeba zvláště odůvodňovat veřejná zájem.

11.2 Zábor pozemků určených pro plnění funkce lesa

Tab. 11.2.1.: zábory lesních pozemků jsou uvedeny v přehledné tabulce:

Č. pl.	Účel transformace	Výměr a (ha)	SZÚO	kultura
D1	Dopravní infrastruktura	0,25	NE	Les
	Zábory celkem	0,25		

Lokalita D1 – dopravní infrastruktura. Plocha je určena pro vybudování silničního obchvatu obce, která v jednom místě protíná větrolam. Vzhledem k tomu, že neexistuje použitelná studie, která by vymezila základní dopravně technické parametry, byl navržen koridor o šířce 100 m v rámci, kterého bude komunikace realizována, včetně souvisejících staveb a terénních úprav. Výsledný zábor bude několikanásobně menší. Jedná se o dlouhodobě sledovanou akci, která byla již obsažena v současně platné územně plánovací dokumentaci obce.

12. Přehled změn po prvním veřejném projednání

V této kapitole jsou obsaženy změny v předkládané dokumentaci k opakovanému veřejnému projednání (dokumentace s datem 5/2016), oproti stavu v dokumentaci k předchozímu (prvnímu) veřejnému projednání (dokumentace s datem 4/2014). Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatní stanoviska k částem řešení, které byly od předchozího veřejného projednání změněny.

Na základě usnesení zastupitelstva obce Sedlec ze dne 7.5. 2015 č. 5/2015 byly požadovány následující změny:

- Úprava ÚSES, která měla za úkol minimalizovat zábor pozemků v soukromém vlastnictví. Po prověření jednotlivých prvků ÚSES jsou změny minimální (více viz 5.3 d) odůvodnění).
- Vyjmutí koridoru propojovacího plynovodu VVTL systému Transagas (nemá oporu, byl vypuštěn z Politiky územního rozvoje ČR).
- Změnit podmínky funkčního využití u zemědělského půdního fondu: vyjmout z nepřipustného využití podmínku, že nelze již převést kulturu vinice, sady, zpět na ornou půdu (viz plochy Zo, Zs, Zt – kapitola 6.10 Textové závazné části - výroku). Obec se domnívá, že tímto ustanovením dochází k nepřiměřenému omezování vlastnických práv majitelů zemědělských pozemků. Z toho důvodu byla uvedena podmínka vypuštěna.
- Změnit z funkčního využití výroby na stavbu občanského vybavení lokalitu pozemků parc. č. 175/1, 176/1, 173/3 v k.ú. Sedlec u Mikulova. Jedná se o objekt bývalé sýpky, který byl (podobně jako v dosavadním **územním plánu sídelního útvaru**) v předchozí fázi této dokumentace zařazen do ploch výrobních jako součást většího zemědělského areálu. Vzhledem k tomu, že se jedná o objekt, který je památkově chráněn a je situovaný při veřejném prostranství, je pro něj vhodnější jiné využití, než je výroba, to znamená občanská vybavenost (např. penzion apod.).
- Změnit podmínky funkčního bydlení v rodinných domech na plochy smíšené obytné u pozemku parc. č. 797/1 v k.ú. Sedlec u Mikulova. Jedná se o rodinný dům, při kterém je provozována menší soukromá ZOO. Tento problém byl vyřešen přidáním podmíněně přípustného využití do plochy Br: „Občanské vybavení - pro osvětu (výchovu a vzdělávání) a chovatelství za podmínky, že provoz tohoto zařízení nebude mít negativní dopad na životní prostředí ploch pro bydlení“ (viz kapitolu 6.1 Textové závazné části – výroku).

Na základě dalších konzultací byly doplněny následující požadavky:

- Do plochy Vs – výroba smíšená byla doplněna obecně možnost parkování (viz kapitolu 6.8 Textové závazné části – výroku).
- Provést úpravu dokumentace v souvislosti aktualizací Politiky územního rozvoje ČR (viz kapitolu 1 Odůvodnění).
- Navrhnout zastavitelné plochy parkoviště D4 a D5 (viz kapitolu 5.2 odůvodnění a 4.1.2 textové části - výroku).
- Respektovat stávající polní hnojiště severně od obce – vymezena stabilizovaná plocha Th – polní hnojiště.