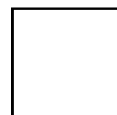


ZMĚNA Č.2

ÚZEMNÍHO PLÁNU

SEDLEC

TEXTOVÁ ČÁST



Objednatel:	Obec Sedlec, Sedlec 92, 691 21 Sedlec u Mikulova zastoupená: Bc. Marian Pánek, starosta obce	autorizační razítko, podpis
Zpracovatel:	Ing. arch. Pavel Šemora, Revoluční 999/24d, 691 45 Podivín Kontakt: +420 774 738 101, semorapsstudio@gmail.com Autorizace ČKA 03495 pro územní plánování a architekturu	
Stupeň:	Čistopis	
Datum:	02 / 2026	

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Název dokumentace:

Změna č. 2 Územního plánu Sedlec

Správní orgán, který poslední změnu vydal:

Zastupitelstvo obce Sedlec

Datum nabytí účinnosti:

Pořizovatel:

Městský úřad Mikulov

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Jméno a přímení:

Irena Prochásková

Funkce:

Referentka úřadu územního plánování

otisk úředního razítka a podpis

Obsah dokumentace Změny č. 2 ÚP:**A) Textová část****Příloha č. 1: Text s vyznačením změn****B) Grafická část:**

1.a	Výkres základního členění území – převod do standardu	1 : 5 000
1.b	Výkres základního členění území – věcné změny	1 : 5 000
2.a	Hlavní výkres – koncepce uspořádání území obce - převod do standardu	1 : 5 000
2.b	Hlavní výkres – koncepce uspořádání území obce – věcné změny	1 : 5 000
3	Hlavní výkres – koncepce dopravy	1 : 5 000
6.a	Veřejně prospěšné stavby a opatření – převod do standardu	1 : 5 000
6.b	Veřejně prospěšné stavby a opatření – věcné změny	1 : 5 000
01	Výkres širších vztahů	1 : 50 000
02	Koordinační výkres	1 : 5 000
03	Předpokládaný zábor půdního fondu	1 : 5 000

Obec Sedlec

Opatření obecné povahy

Usnesení číslo:

V Sedleci dne

Zastupitelstvo obce Sedlec, příslušné podle § 27 odst. 1 písm. d) ve spojení s § 104 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád,

v y d á v á

Změnu č. 2 územního plánu Sedlec

I. TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU SEDLEC

V rámci Změny č. 2 územního plánu Sedlec se textová část I. výroku mění (každá změna textu je označena číslem ve vzrůstající číselné řadě) takto:

1. V Kapitole 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ se mění datum z „24.5.2013“ na „1. 4. 2025“.
2. V názvu kapitoly 2 se na konci ruší text ve znění „, ochrany a rozvoje jeho hodnot“.
3. Na začátku kapitoly 2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE se ruší text ve znění:
„Vymezení pojmů:
 1. **Venkovský obraz (ráz) sídla** lze definovat následovně: Stavby mají jedno nebo dvě nadzemní podlaží (v závislosti na podmínkách prostorového uspořádání pro jednotlivé plochy), mají sedlovou, valbovou nebo polovalbovou střechu, ve které může být vestavěno podkroví. Mají podélný nebo jinak členitý půdorys a k veřejnému prostranství je střecha zpravidla obrácená okapem. Tvoří souvislou frontu řadové zástavby, popřípadě staveb propojených ohradními zdmi nebo vjezdy. Izolované solitérní stavby jsou výjimkou.
 2. Při změnách v území budou respektovány zejména následující **urbanistické a architektonické hodnoty**:
 - Vyrovnaná výšková hladina běžné zástavby tvořená stavbami s jedním, maximálně dvěma nadzemními podlažími (přízemní nebo jednopatrové);
 - Členitá struktura a měřítko venkovských a příměstských domů;
 - Výraznější hmoty stavebních dominant, zejména farního kostela sv. Jakuba, školy, obecního úřadu (bývalých lázní), špýcharu;
 - Bloky usedlostí tvořící kompaktní zástavbu historického jádra;
 - Venkovský obraz (ráz) sídla.
 3. Podlažím se v územním plánu rozumí část stavby, upravená k účelovému využití, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu.
 - Nadzemním podlažím (NP) se v územním plánu rozumí každé podlaží, které nelze pokládat za podzemní.
 - Podzemní podlaží má úroveň podlahy nebo její větší části níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 3 m po obvodu stavby.
 - Počet nadzemních podlaží se počítá po hlavní římsu, tj. nezahrnuje podkroví.
 - Podkroví je přístupný prostor nad nadzemním podlažím, stavebně upravený k účelovému využití. Jeho světlá výška v místě nadezdívky přitom nesmí přesáhnout 1,30 m, jinak se tento prostor považuje za podlaží.
 4. **Intenzitou zastavění** se rozumí poměr zastavěné plochy pozemními stavbami vůči ploše celé parcely popřípadě více sousedících parcel. Pro některé plochy (kapitola 6) je tato intenzita stanovena, v ostatních plochách bude předmětem posouzení v rámci podrobnějšího řízení dle stavebního zákona.

5. **Občanské vybavení místního významu:** jedná se o občanské vybavení, které slouží převážně obyvatelům přilehlého území (administrativa, veřejná správa, kulturní a spolková zařízení, maloobchodní, ubytovací a stravovací služby, zařízení péče o děti, předškolní zařízení, sportovní a relaxační zařízení). Přitom plocha pozemku maloobchodních zařízení nesmí přesáhnout 1000 m². Dále se může jednat o zařízení, která slouží obyvatelům širšího území, ale nemá negativní vliv na pohodu prostředí (stavby ubytovacích zařízení o kapacitě do 12 lůžek, stavby pro sociální služby, školská zařízení, zdravotnická zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely).
 6. **Občanské vybavení vyššího významu:** jedná se o občanské vybavení, které má nadmístní význam (např. hotely, motely, motoresty, maloobchodní zařízení o ploše pozemku nad 1000 m², velkoobchodní zařízení, pozemky pro sportovní činnost o velikosti nad 1000 m²). Dále se jedná o občanské vybavení náročné na dopravní obsluhu.
 7. **Agroturistika:** představuje víceúčelové využití rodinného domu se zemědělským hospodářstvím, pro účely cestovního ruchu. Agroturismus reprezentuje turistický nebo rekreační pobyt na venkově na rodinných farmách, jejich hlavní náplní je poznávání alternativního způsobu života v blízkém kontaktu s přírodou, přímá spoluúčast na zemědělských činnostech a aktivní odpočinek. Agroturismus je příkladem směřování k udržitelnému cestovnímu ruchu, neboť není třeba budování nové suprastruktury CR, ale využívá již existující zdroje a místní suroviny, typický je blízký sociální kontakt návštěvníků s rezidenty.
 8. **Rodinné vinné sklepy:** Rodinnými vinnými sklepy se pro potřeby tohoto územního plánu rozumí podzemní objekty pro malovýrobní zpracování a skladování vína, jejichž kapacita nemůže negativně ovlivnit chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení). Tyto podmínky splňují stavby o jednom podlaží sloužící pro malovýrobní zpracování vinné révy a uchování vína, kde nad terénem smí být pouze portál (vstup), ostatní části obestavěného prostoru budou pod úrovní terénu a jejichž celková zastavěná plocha nepřesáhne 80m², terén nad rodinnými vinnými sklepy bude ozeleněn. Dále mohou rodinné vinné sklepy obsahovat místnost určenou k posezení a degustaci vína, jejíž velikost a kapacita ale musí zohlednit polohu sklepa ve vztahu k nejbližším obytným objektům a objektům občanského vybavení, aby se zamezilo hlukovému obtěžování.
 9. **Nerušící výroba:** drobné řemeslné a výrobní činnosti (výrobní služby) a drobné chovatelské a pěstitelské činnosti, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, tj. jejichž vliv na životní prostředí nepřesahuje na hranicích jejich pozemku hygienické limity.
 10. **Individuálními garážemi osobních automobilů** se rozumí garáže, které se nacházejí mimo ploch bydlení, ve kterých jsou v jednom prostoru garážována max. 2 vozidla. Tyto objekty mohou být uskupeny v řadách nebo skupinách.
4. V kapitole 2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE se na začátek odstavce 8 vkládá text ve znění „V rámci řešeného území jsou vymezeny tyto prvky regulačního plánu:“, u první odrážky se slovo „venkovského“ mění na slovo „venkovského“ a přidávají odrážky ve znění:
- „- Výška římsy nebo atiky staveb pro jednopodlažní stavby maximálně 4 m, pro dvoupodlažní stavby maximálně 7 m.
- Udržovat jednotný sklon střechy v uličním prostoru, minimálně však 30 stupňů.
- Do uličního prostoru nelze u šikmých střech přerušovat okap půdní vestavbou nebo používat průběžné střešní vikýře.
- Používat přirozené odstíny krytin vycházející z tradičních materiálů (pálená taška v cihlových odstínech, betonová taška a plech v odstínech červené a hnědé, nebo profilovanou krytinu).“
5. V kapitole 2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE se přidávají odstavce 13, 14 a 15 ve znění:
- „13. Při změnách v území budou respektovány zejména následující urbanistické a architektonické hodnoty:
- Vyrovnaná výšková hladina běžné zástavby tvořená stavbami s jedním, maximálně dvěma nadzemními podlažími (přízemní nebo jednopatrové);
 - Členitá struktura a měřítko venkovských a příměstských domů;
 - Výraznější hmoty stavebních dominant, zejména farního kostela sv. Jakuba, školy, obecního úřadu (bývalých lázní), špýcharu;
 - Bloky usedlostí tvořící kompaktní zástavbu historického jádra;
 - Venkovský obraz (ráz) sídla.

14. Na celém území sídla není možno umisťovat mobilní domy orientované do veřejného prostranství na hranici stavební čáry.

15. Historické jádro obce L.1, požadavky na novou zástavbu a změny stávajících budov:

- respektovat a chránit charakter stávající zástavby,
- dotvářet blokovou zástavbu,
- navazovat na výšky říms a hřebenů střech,
- udržovat souměrný sklon střechy,
- zachovávat stávající orientaci střech,
- v rámci veřejných prostranství nepoužívat oplocení tvořené z neprůhledných betonových skládaných dílců.

6. V názvu kapitoly 3 se ruší text „, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“.

7. Na začátek kapitoly 3. URBANISTICKÁ KONCEPCE se vkládá text ve znění „Zásady urbanistická kompozice jsou stanoveny dle vymezených ploch stávajícího nebo nově požadovaného způsobu využití, vymezení zastavitelných ploch, transformačních ploch a zeleně“.

8. V kapitole 3.1 BYDLENÍ se ve druhém odstavci ruší text v závorce „(rozvojové plochy B1 až B5)“ a vkládá tabulka ve znění:

Označení	Typ	Způsob využití	Podmínky využití
Z.1	BI	Bydlení individuální	
Z.2	BI	Bydlení individuální	
Z.2	BI	Bydlení individuální	
Z.4	BI	Bydlení individuální	
T.5	BI	Bydlení individuální	
T.6	BI	Bydlení individuální	
T.7	BI	Bydlení individuální	
Z.8	BI	Bydlení individuální	V pásmu 6 m podél vodního toku nelze umisťovat stavby včetně oplocení.
Z.9	BI	Bydlení individuální	
Z.10	BI	Bydlení individuální	

Dále se ve třetím odstavci kód „B1“ mění na kód „Z.1“ a kód „B2“ mění na kód „Z.2“, ve čtvrtém a pátém odstavci se kód „B1“ mění na kód „Z.1“, v šestém a sedmém odstavci se kód „B5“ mění na kód „T.5“ a v sedmém odstavci se za slovem „bude“ ruší slovo „bude“.

9. V názvu kapitoly 3.2 se na začátku ruší text „sport a“.

10. V kapitole 3.2. REKREACE se ve třetím odstavci ruší text „a vinařství v části obce s vinnými sklepy“ a vkládá text ve znění „hromadné RH a jiné RX“, dále se ve čtvrtém odstavci ruší text „R1 až R3 pro realizaci objektů s vinnými sklepy“ a vkládá text ve znění: „rekreace:

Označení	Typ	Způsob využití
Z.12	RH	Rekreace hromadná
Z.13	RX	Rekreace jiná
Z.14	RX	Rekreace jiná

...dále se šestý, sedmý a osmý odstavec ruší ve znění:

„6. Sportoviště je nutné situovat podle způsobu jeho využití a reálné možnosti protihlukové ochrany s ohledem na splnění hygienických limitů.

7. Všechny stabilizované plochy sloužící sportu a rekreaci musí zůstat zachovány.

8. Zařízení pro sport a rekreaci je možné v souladu s podmínkami využití a limity umisťovat i do jiných ploch (viz kapitolu č. 6)“.

11. V kapitole 3.3 se ve třetím odstavci ruší text „O1, určená pro realizaci kempu“ a vkládá místo něj za dvojtečku tabulka ve znění:

Označení	Typ	Způsob využití
T.11	OK	Občanské vybavení komerční

Dále se přidávají odstavce šest, sedm a osm ve znění:

„6. Sportoviště je nutné situovat podle způsobu jeho využití a reálné možnosti protihlukové ochrany s ohledem na splnění hygienických limitů.

7. Všechny stabilizované plochy sloužící sportu musí zůstat zachovány.

8. Zařízení pro sport je možné v souladu s podmínkami využití a limity umisťovat i do jiných ploch (viz kapitola č. 6)“.

12. V názvu kapitoly 3.4 se na konci ruší slovo „sídelní“.

13. V kapitole 3.4 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ A ZELEŇ se v prvním odstavci ruší kód „Pv“ a vkládá místo něj text „veřejných prostranství PU“, dále se ve třetím odstavci ruší první věta „Územním plánem je navržena rekonstrukce návsi (plochy Pv)“ a ruší kód „Pv“ a místo něj vkládá text „veřejných prostranství PU“, a na konec kapitoly se přidává odstavec pět ve znění:

„5. ÚP jsou navrženy plochy pro rozvoj zeleně parkové a parkově upravené:

Označení	Typ	Způsob využití
Z.21	ZP	Zeleň parková a parkově upravená
Z.22	ZP	Zeleň parková a parkově upravená
Z.23	ZP	Zeleň parková a parkově upravená
Z.24	ZP	Zeleň parková a parkově upravená
Z.25	ZP	Zeleň parková a parkově upravená
T.26	ZP	Zeleň parková a parkově upravená

14. V kapitole 3.5 VÝROBA A SKLADOVÁNÍ se v prvním odstavci ruší slovo „předloženou“, ve druhém odstavci se ruší text „V1 a V2 pro rozvoj lehké a nerušící výroby“ a za dvojtečku vkládá tabulka ve znění:

Označení	Typ	Způsob využití
Z.19	HU	Smíšené výrobní všeobecné
Z.20	HU	Smíšené výrobní všeobecné

Dále se v první větě čtvrtého odstavce ruší text v závorce ve znění „(např. podle zák. č. 100/2001 Sb, Stavebního zákona...)“.

15. V názvu kapitoly 4 se na konci ruší text ve znění „, včetně podmínek pro její umisťování“.

16. V kapitole 4.1.2.1 DÁLNIČE, SILNIČE se v prvním odstavci ruší odrážka „III/4149 Sedlec – st. Hranice“, ve druhém odstavci se ruší první odrážka ve znění: „Územním plánem je navržena přeložka silnice I/40, části zástavby obce v úseku od mlýna po železniční zastávku. Pro tento účel je vymezena plocha D1 o šířce 100 m. Z této plochy může být využit pouze nezbytný koridor pro realizaci komunikace kategorie S9,5, včetně nezbytných souvisejících staveb a terénních úprav. Využití pro jiné účely, zejména parkoviště nebo jakoukoliv občanskou vybavenost je nepřípustné. Přesné vedení komunikace, její součásti a příslušenství bude řešit podrobnější dokumentace“, a dále se ve druhém odstavci ve druhé odrážce mění kód „UR.K“ na kód „R.2“ a ve třetí odrážce se ruší text „a III/4149“.

17. V kapitole 4.1.2.2 MÍSTNÍ KOMUNIKACE se na konci druhého odstavce ruší text ve znění „a jsou vyznačeny příslušnou grafikou v souladu s legendou výkresu“.

18. V kapitole 4.1.2.3 PARKOVÁNÍ se v prvním odstavci v první odrážce za slovo „domech“ vkládá čárka a slovo „ubytování“ a dále se slovo „navržena“ mění na slovo „podmíněna“. Ve druhé odrážce se v závorce ruší slovo „ubytování“ a čárka předním, kód „Pv“ se mění na kód „PU“ a kód „Dk“ se mění na kód „DS“. Ve třetí odrážce se kód „Pv“ se mění na kód „PU“ a kód „Dk“ se mění na kód „DS“.

Ve čtvrté odrážce se kód „D4“ mění na kód „Z.16“. V páté odrážce se kód „D5“ mění na kód „Z.17“. V sedmé odrážce se text „Vv, Vs a Vz“ mění na text „VS, VZ, VX a HU“ a kód „Pv“ se mění na kód „PU“ a kód „Dk“ se mění na kód „DS“.

19. V kapitole 4.1.2.3 PARKOVÁNÍ se ve druhém odstavci ve druhé odrážce kód „Wr“ se mění na kód „WX“.
20. V kapitole 4.1.2.3 PARKOVÁNÍ se ve třetím odstavci v první odrážce se text „Vv, Vs a Vz“ mění na text „VS, VZ, VX a HU“. Ve třetí odrážce se kód „Dk“ se mění na kód „DS“ a kód „Pv“ mění na kód „PU“.
21. V kapitole 4.1.2.4 VEŘEJNÁ AUTOBUSOVÁ DOPRAVA se na konci první odrážky ruší text ve znění „a prošly nedávnou rekonstrukcí“.
22. V kapitole 4.1.2.5 ÚČELOVÉ KOMUNIKACE se na konci první odrážky ruší text ve znění „a jsou vyznačeny příslušnou grafikou v souladu s legendou výkresu“.
23. V kapitole 4.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA se na konci prvního odstavce ruší poznámka 4 ve znění „Pro účely vyvlastnění nebo uplatnění předkupního práva jsou však hájeny pouze koridory a plochy zakreslené ve výkrese č. 6“.
24. V kapitole 4.2.1 ZÁSOBENÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ se ve druhé odrážce v závorkách mění kód „B1“ na kód „Z.1“, kód „B2“ se mění na kód „Z.2“, kód „B3“ se mění na kód „Z.3“, kód „V2“ se mění na kód „Z.20“ a dále kód „V1“ se mění na kód „Z.19“. Ve třetí odrážce se kód „V1“ mění na kód „Z.19“ a kód „V2“ se mění na kód „Z.20“. Ve čtvrté odrážce se mění kód „B1“ na kód „Z.1“.
25. V kapitole 4.2.5 ODKANALIZOVÁNÍ se v první odrážce mění kód „Tk“ na kód „TU“, text poslední odrážky ve znění „Dešťové vody budou likvidovány dle výsledku zvláštního řízení v jednotlivých případech (dešťová kanalizace, vsakování, popřípadě jiný vhodný způsob)“ se nahrazuje textem „Likvidace dešťových vod musí být řešena přednostně vsakem dle hydrogeologických podmínek konkrétní lokality“.
26. V kapitole 4.2.6 ODPADY se ve druhé odrážce mění kód „T1“ na kód „Z.18“.
27. Za kapitolu 4.2 se přidává nová kapitola 4.3 s názvem „Vymezení koridorů veřejné infrastruktury“ ve znění:

„Územní plán vymezuje koridory k umístění dopravní infrastruktury, které jsou určeny k realizaci tras a souvisejících staveb.

Hlavní využití:

- stavby a zařízení železniční dopravy (včetně náspů, zářezů apod.)

Přípustné využití:

- stavby a zařízení podmiňující nebo doplňující hlavní využití (pro pěší a cyklistickou dopravu, mosty, veřejná prostranství a zeleň, vodní plochy, protihluková opatření), technická infrastruktura,
- odstavné a parkovací plochy,
- doprovodné obslužné komunikace,
- služby a skladování související se zařízeními železniční dopravy,
- prvky systému ÚSES, stavby protipovodňových a protierozních opatření.

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

Územní plán stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití dotčených překryvnými koridory dopravní infrastruktury:

- respektovat využití koridorů pro realizaci tras a souvisejících staveb dopravní infrastruktury,

- nepřipouštět stavby, opatření, zařízení a činnosti dle hlavního a přípustného využití dotčených ploch s rozdílným způsobem využití, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci staveb dopravní infrastruktury,
- působnost koridorů dopravní infrastruktury končí realizací tras a souvisejících staveb dopravní infrastruktury, pro které byly určeny. Plochy s rozdílným způsobem využití nedotčené trasou nebo stavbou dopravní infrastruktury budou využity dle stanovených podmínek pro jejich využití bez omezení.

V rámci řešeného území jsou vymezeny koridory dopravní infrastruktury, které jsou určeny k realizaci tras a souvisejících staveb dopravního systému:

Označení koridoru	Využití koridoru	Typ VPS - VPO
CNZ.DZ07	Regionální železniční trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace	VD"

28. V názvu kapitoly 5 se ruší text „, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin“.
29. V kapitole 5.1 VODNÍ TOKY A NÁDRŽE, EROZE se ve třetím odstavci ruší kód „W1“ a místo něj vkládá text ve znění „Vodní a vodohospodářská jiná WX Z.27“.
30. V kapitole 5.2 ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA se ve druhém odstavci za slovo „plocha“ vkládá text ve znění „Zemědělská všeobecná AU T.33“ a dále ruší kód „Zs1“.
31. V kapitole 5.3 ZELENĚ LESNÍ se v prvním odstavci slovo „přírodních“ nahrazuje textem „lesních všeobecných“.
32. V kapitole 5.6 VYMEZENÍ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY v části a) REGIONÁLNÍ A NADREGIONÁLNÍ ÚSES se mění samostatné kódy „NK“ na kód „NRBK“ a v označení biocenter se mezera mění na tečku, ve formátu NRBC.106, RBC.10, LBC.1. V tabulce biokoridory se v prvním sloupci mění kód „NK 159/1“ na kód „NRBK.159-1“, kód „NK 159/2“ na kód „NRBK.159-2“, kód „NK 159/3“ na kód „NRBK.159-3“, kód „NK 159/4“ na kód „NRBK.159-4“, kód „NK 159/5“ na kód „NRBK.159-5“, kód „RK JM040“ na kód „RBK.40“.
33. V kapitole 5.6 VYMEZENÍ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY v části b) LOKÁLNÍ (MÍSTNÍ) ÚSES se v označení biocenter mezera mění na tečku, ve formátu LBC.1. Ve druhém, třetím odstavci a v prvním sloupci tabulky „Biokoridory“ se mění kód „LK 2“ na kód „LBK.2“, kód „LK 3“ na kód „LBK.3“, kód „LK 4“ na kód „LBK.4“, kód „LK 5“ na kód „LBK.5“, kód „LK 6“ na kód „LBK.6“, kód „LK 7“ na kód „LBK.7“, kód „LK 8“ na kód „LBK.8“.
34. V kapitole 5.6 VYMEZENÍ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY se v části b) LOKÁLNÍ (MÍSTNÍ) ÚSES ruší čtvrtý odstavec ve znění „Po hydricky mokřejších stanovištích nivou Včelínku je veden pouze biokoridor LK 1, který nahradil regionální biokoridor“. Dále se v posledním odstavci za slovem „biocenter“ ruší text „jsou uvedeny v oddíle 6.12 Plochy přírodní“ a vkládá nový text ve znění:

„Hlavní využití:

- zajištění podmínek ochrany přírody a krajiny

Přípustné využití:

- Extenzivní zemědělské využití (TTP) v plošně omezeném rozsahu a vodní toky, vodní plochy, mokřady, tůně
- Vodárenské objekty a sítě sloužící zásobení vodou;
- Stavby pro lesnictví, vodní hospodářství, a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků bez pobytových místností;
- Drobné církevní stavby – pouze rekonstrukce stávajících;

Podmíněně přípustné využití:

- Lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biocentra a lesy převážně s přirozenou skladbou dřevin,
- Účelové komunikace, pokud slouží obraně státu, ochraně přírody a krajiny, zemědělství nebo lesnictví (i nezakreslené);

- Další technická infrastruktura pouze v případě, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení;

Nepřípustné využití:

- Stavby pro lesnictví, vodní hospodářství, a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků obsahující pobytové místnosti;
- Stavby zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů a technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu;
- Půjčovny kol, opravny kol, informační a ubytovací služby;
Doprava v klidu."

35. V názvu kapitoly 6 se text „Stanovení podmínek pro využití“ nahrazuje textem „Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených“.

36. V kapitole 6.1 PLOCHY BYDLENÍ se název části „Br - Bydlení v rodinných domech“ mění na „BI – Bydlení individuální“, v odstavci PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ se vkládá odrážka ve znění „Dopravní a technická infrastruktura“, v odstavci PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ se ruší odrážky ve znění:

„• Bydlení v bytových domech za podmínky, že budou svým tvaroslovím respektovat venkovský obraz sídla

- Silnice – úpravy dopravně technických parametrů v současných trasách
- Místní a účelové komunikace
- Technická infrastruktura - v nezbytném rozsahu“,

dále se v šesté a sedmé odrážce ruší text ve znění „nebo sloužící jiným funkcím v plochách Br“.

V odstavci PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ se třetí odrážce ruší slovo „jednotky“ s poznámkou 2 ve znění „Odůvodnění kap. 5“ a místo něj se vkládá text „disponibilního pozemku“ a ruší poslední věta ve znění „Uvedené podmínky prostorového uspořádání se netýkají plochy B1, která bude řešena regulačním plánem“.

37. V kapitole 6.1 PLOCHY BYDLENÍ se název části „Bd – Bydlení v bytových domech“ mění na „BH - Bydlení hromadné“, v odstavci PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ se vkládá odrážka ve znění „Dopravní a technická infrastruktura“, v odstavci PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ se v první odrážce ruší text ve znění „v plochách Bd“ a ruší odrážky ve znění:

- Účelové komunikace
- Technická infrastruktura - v nezbytném rozsahu“.

38. V kapitole 6.1 PLOCHY BYDLENÍ se ruší část regulativů ve znění:

„Bč – Bydlení čisté

Hlavní využití:

- Bydlení v rodinných domech;

Přípustné využití:

- Místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, související technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- Bydlení v bytových domech,
- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity,
- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství“.

39. V kapitole 6.2 PLOCHY REKREACE se ruší části regulativů ve znění:

„Rs – Sportoviště

Hlavní využití:

- Zařízení pro sport a rekreaci.

Přípustné využití:

- Zeleň;
- Další doplňující funkce hlavního využití – bez nadzemních staveb;

Podmíněně přípustné využití:

- Parkování a odstavování osobních automobilů – pokud jsou vyvolány bezprostředním užíváním plochy nebo pro sousedící stavby pro bydlení– bez nadzemních staveb;;
- Dopravní a technická infrastruktura sloužící obsluze této zóny– bez nadzemních staveb;

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi, především veškerá výroba a koncentrovaná živočišná výroba.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- Maximální podlažnost – 1 nadzemní podlaží;
- Stavby v této ploše musí respektovat urbanistické a architektonické hodnoty (viz kapitulu 2 textové části).

Rv – Rekreaace venkovní

Hlavní využití:

- Venkovní zařízení pro sport a rekreaci.

Přípustné využití:

- Další doplňující funkce hlavního využití
- Zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

- Dopravní a technická infrastruktura sloužící obsluze této zóny;

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi, především veškerá výroba a koncentrovaná živočišné výroby.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

Na ploše není možná realizace nadzemních staveb“.

a vkládá se nová část regulativů ve znění:

„RH – Rekreaace hromadná

Hlavní využití:

- Kempování;

Přípustné využití:

- Další funkce obsluhující hlavní využití v nezbytném rozsahu (občanská vybavenost, zázemí a další);
- Dopravní a technická infrastruktura;
- Zeleň.

Nepřípustné využití:

- Bydlení a ubytování kromě hlavního využití;
- Všechny neuvedené funkce.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- Plocha si musí zachovat charakter volného prostranství s případným oplocením. Pozemní stavby musí svým tvaroslovím odpovídat charakteru regionální architektury. Maximální přípustná intenzita zastavění celé plochy je 10 %“.

40. V kapitole 6.2 PLOCHY REKREACE se název části „Rw – Rekreaace a vinařství“ mění na „RX – Rekreaace jiná“, v odstavci HLAVNÍ VYUŽITÍ se přidává text „a ovocnářství“, v odstavci PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ se ve druhé odrážce přidává text „do 80 m² zastavěné plochy“, vkládá čtvrtá odrážka ve znění „Dopravní a technická infrastruktura“ a v poslední odrážce se přidává text „, sady“. V odstavci PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ se odrážky ve znění „Parkování a odstavování osobních automobilů – pokud jsou vyvolány bezprostředním užíváním plochy“, „Dopravní a technická infrastruktura sloužící obsluze této zóny“ nahrazují odrážkami „Bydlení za podmínky, že není narušováno ostatními činnostmi v ploše“ a „Ubytování za podmínky potřebného parkování na vlastních pozemcích“. V odstavci PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU se v první odrážce mění úvod první pod odrážky z „1 NP“ na „V plochách RX.1“ a úvod druhé pod odrážky z „2 NP“ na „V plochách RX.2“.

41. V kapitole 6.3 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ se název části „Ox - Občanská vybavenost smíšená“ mění na „OK - Občanské vybavení komerční“. V odstavci PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ se ruší odrážky ve znění:

„Místní a účelové komunikace;
technická infrastruktura v nezbytném rozsahu;

Související technická infrastruktura;

Parkoviště pro osobní automobily“,

A vkládá nová odrážka ve znění „Dopravní a technická infrastruktura“.

Dále se ruší text s odrážkou ve znění: „Pro přípustné využití v této ploše platí následující podmínky: Objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách smíšeně obytných a bydlení“.

- 42.** V kapitole 6.3 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ se název části „OŠ - Školská zařízení“ mění na „OV – Občanské vybavení veřejné“, v prvním odstavci HLAVNÍ VYUŽITÍ se text „pro vzdělání a výchovu“ nahrazuje textem „veřejného charakteru jako školství, zdravotní služby, sociální služby a péče o rodinu, kulturu, veřejnou správu, integrovaný záchranný systém, církevní stavby a zařízení“, ve druhém odstavci PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ se v první odrážce text v závorce „(např. bydlení, občanská vybavenost, sport a další)“ nahrazuje textem „včetně bydlení, služeb a sportu“.

- 43.** V kapitole 6.3 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ se ruší části regulativů ve znění:

„Oc – Církevní zařízení

Hlavní využití:

- Stavby a zařízení občanského vybavení pro církevní účely;

Přípustné využití:

- Další funkce doplňující hlavní využití;

Podmíněně přípustné využití:

- Dopravní (místní, účelové komunikace, parkování) a technická infrastruktura – obsluhující příslušné plochy, popřípadě je její umístění v předmětné lokalitě nezbytné.

Nepřípustné využití:

- Všechny neuvedené funkce.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- Stavby v této ploše musí respektovat urbanistické a architektonické hodnoty (viz kapitolu 2 textové části).

Ok – Kemp

Hlavní využití:

- Plocha pro kempování ve stanech;

Přípustné využití:

- Veškerá podzemní zařízení technické infrastruktury;
- Zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

- Komunikace a parkování - pouze v nezbytných a zvláště odůvodněných případech;
- Technická infrastruktura v nezbytném rozsahu, zajišťující funkci hlavní;
- Další funkce obsluhující hlavní využití v nezbytném rozsahu (občanská vybavenost, zázemí a další).

Nepřípustné využití:

- Bydlení a ubytování kromě hlavního využití, včetně ubytování v přívěsech;
- Všechny neuvedené funkce.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- Plocha si musí zachovat charakter volného prostranství s případným oplocením. Pozemní stavby musí svým tvaroslovím odpovídat charakteru regionální architektury. Maximální přípustná intenzita zastavění celé plochy je 10 %“.

a vkládají se nové části regulativů ve znění:

„OS – Občanské vybavení sport

Hlavní využití:

- Stavby a zařízení pro sport a pohybovou rekreaci.

Přípustné využití:

- Dopravní a technická infrastruktura;
- Zeleň;
- Další doplňující funkce hlavního využití.

Podmíněně přípustné využití:

- Parkování a odstavování osobních automobilů – pokud jsou vyvolány bezprostředním užíváním plochy nebo pro sousedící stavby pro bydlení – bez nadzemních staveb.

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi, především veškerá výroba a koncentrovaná živočišná výroba.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- Maximální podlažnost – 1 nadzemní podlaží;
- Stavby v této ploše musí respektovat urbanistické a architektonické hodnoty (viz kapitolu 2 textové části).

OH – Občanské vybavení hřbitovy

Hlavní využití:

- Plochy sloužící pohřebnictví.

Přípustné využití:

- Církevní stavby;
- Stavby související s provozem hřbitova;
- Pěší a účelové komunikace související s provozem hřbitova.

Podmíněně přípustné využití:

- Zeleň – jako doplňující k hlavnímu využití;
- Technická infrastruktura – pouze v nezbytných případech;
- Parkování – pouze pro potřeby spojené s provozem hřbitova.

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- Maximální počet nadzemních podlaží: 1;
- Stavby v této ploše musí respektovat urbanistické a architektonické hodnoty (viz kapitolu 2 textové části).

44. V kapitole 6.4 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ se v názvu části regulativů mění kód „Pv“ na kód „PU“ a přidává se slovo „všeobecná“. V odstavci PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ se přidává odrážka ve znění „Technická infrastruktura“, v odstavci PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ se ruší odrážky ve znění „Technická infrastruktura“ a „Nadzemní trafostanice“.

45. V názvu kapitoly 6.5 ruší slovo „sídelní“.

46. V kapitole 6.5 PLOCHY ZELENĚ se ruší část regulativů ve znění:

„Zh – Zeleň hřbitovní

Hlavní využití:

- Plochy sloužící pohřebnictví.

Přípustné využití:

- Církevní stavby;
- Stavby související s provozem hřbitova;
- Pěší a účelové komunikace související s provozem hřbitova.

Podmíněně přípustné využití:

- Zeleň – jako doplňující k hlavnímu využití;
- Technická infrastruktura – pouze v nezbytných případech;
- Parkování – pouze pro potřeby spojené s provozem hřbitova.

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- Maximální počet nadzemních podlaží: 1;
- Stavby v této ploše musí respektovat urbanistické a architektonické hodnoty (viz kapitolu 2 textové části).

Dále se název části „Zu - Zeleň urbanizovaná“ mění na „ZP - Zeleň parková a parkově upravená“ a v této části se v odstavci PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ mění kód „Zu1“ na kód „Z.21“, kód „Zu2“ se mění na kód „Z.22“, přidává se odrážka ve znění „V ploše T.26 jsou přípustné zahradní chaty,

jednopodlažní do 40 m², za podmínky přímého napojení na veřejné prostranství". V odstavci NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ se mění kód „Zu1" na kód „Z.21", kód „Zu2" se mění na kód „Z.22".

- 47.** V kapitole 6.6 PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY se název první části regulativů mění z „Dk - Pozemní komunikace" na „DS – Doprava silniční", v této části se v odstavci PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ se první odrážce text „podřízena hlavnímu" mění na text „jako součást hlavního", na konci druhé odrážky se ruší text „kromě plochy D1".

Dále se ruší část regulativů ve znění:

„Dg – Garáže

Hlavní využití:

- Garáže osobních automobilů;

Přípustné využití:

- Další obslužné funkce sloužící hlavnímu využití;

Podmíněně přípustné využití:

- Zeleň – podřízena hlavnímu využití;
- Dopravní a technická infrastruktura obsluhující hlavní využití;
- Nadzemní objekty a sítě technické infrastruktury – v nezbytném rozsahu.

Nepřípustné:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními a podmíněně přípustnými funkcemi".

- 48.** V kapitole 6.6 PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY se název druhé části regulativů mění z „Dž – Plochy drážní dopravy" na „DD – Doprava drážní". V této části se v prvním odstavci HLAVNÍ VYUŽITÍ mění text „plochy železnice" na text „Stavby a zařízení drážní dopravy", ve druhém odstavci PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ se přidává odrážka ve znění „zeleň", celý třetí odstavec ve znění „Podmíněně přípustné využití: Zeleň – podřízená hlavnímu využití" se ruší.

- 49.** V kapitole 6.7 PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY se mění název první části regulativů z:

„Tv – vodárenské a vodohospodářské objekty, Th – polní hnojiště, Tt – telekomunikační objekty, Tp – plynárenské objekty, To – zařízení pro nakládání s odpady" na „TU – Technická infrastruktura všeobecná".

Ve stejné části se v prvním odstavci HLAVNÍ VYUŽITÍ přidává text „trasy, objekty a", v názvu druhého odstavce se ruší text „podmíněně", ve druhém odstavci PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ se v první odrážce ruší text „podřízena hlavnímu využití" a ruší druhá odrážka ve znění „Hasičská zbrojnice – za podmínky, že se nachází v ploše TO", ve čtvrtém odstavci PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU se na konci mění text „plochy Tt" na text „telekomunikačních objektů a zařízení".

- 50.** V kapitole 6.7 PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY se ruší část regulativů ve znění:

„Th – polní hnojiště

Hlavní využití:

- Polní hnojiště.

Přípustné využití:

- Kompostárna.

Podmíněně přípustné využití:

- Skládování materiálu bez negativního dopadu na životní prostředí;
- Zeleň – nenarušující hlavní využití;
- Dopravní a technická infrastruktura a případně další funkce – sloužící konkrétnímu technickému zařízení v ploše.

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními a podmíněně přípustnými funkcemi.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- Plocha bude bez pozemních staveb, může být oplocena".

A vkládá nová část regulativů ve znění „TO – Nakládání s odpady

Hlavní využití:

- Nakládání s odpady a pro objekty a zařízení technické infrastruktury.

Přípustné využití:

- Související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití,
- Hasičská zbrojnice.

Nepřípustné využití:

- Které nesplňuje požadavky uvedené v hlavním a přípustném využití.

- 51.** V kapitole 6.8 PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ A SMÍŠENÉ VÝROBNÍ se v názvu první části regulativů přidává text „a lesnická“. Ve stejné části se v odstavci PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ přidává odrážka ve znění „Občanská vybavenost sloužící vinařství, zemědělské nebo jiné výrobě“, v názvu třetího odstavce se přidává slovo „využití“ a ve stejném odstavci se ruší druhá odrážka ve znění „Občanská vybavenost sloužící vinařství, zemědělské nebo jiné výrobě“.
- 52.** V kapitole 6.8 PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ A SMÍŠENÉ VÝROBNÍ se název druhé části regulativů mění z „Vs – Výroba smíšená“ na „HU – Smíšené výrobní všeobecné“. Ve stejné části se v odstavci PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ přidává odrážka ve znění „Občanská vybavenost sloužící vinařství, zemědělské nebo jiné výrobě“, v názvu třetího odstavce se přidává slovo „využití“ a ve stejném odstavci se ruší první odrážka ve znění „Občanská vybavenost sloužící vinařství, zemědělské nebo jiné výrobě“.
- 53.** V kapitole 6.8 PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ A SMÍŠENÉ VÝROBNÍ se název třetí části regulativů mění z „Vv – Vinařství“ na „VX – Výroba a skladování jiné“. Ve stejné části se v názvu třetího odstavce přidává slovo „využití“, a dále se v odstavci NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ruší kód „Vv“.
- 54.** V kapitole 6.8 PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ A SMÍŠENÉ VÝROBNÍ se název čtvrté části regulativů mění z „Sk – Skladovací plocha“ na „VS – Skladování a logistika“. Ve stejné části se v názvu třetího odstavce přidává slovo „využití“, ve stejném odstavci PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ se v první odrážce přidává text ve znění „do 40 m² zastavěné plochy“. V odstavci PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU se text „Na ploše nebudou žádné pozemní stavby“ nahrazuje textem „Maximální počet nadzemních podlaží:1 NP“.
- 55.** V kapitole 6.9 PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ se název první části regulativů mění z „W - Vodní toky a nádrže“ na „WT – Vodní a vodních toků“. Ve druhé části se název regulativů mění z „Wr - Vodní rekreace“ na „WX – Vodní a vodohospodářské jiné“.
- 56.** V kapitole 6.10 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ se název první části regulativů mění z „Zo - Orná půda, Zs – Zahrady, sady, vinice, Zt – Trvale zatravněné plochy“ na „AU – Zemědělské všeobecné“.
- Ve stejné části se ve druhém odstavci PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ přidává odrážka ve znění „Dopravní a technická infrastruktura“. Ve třetím odstavci PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ se ruší odrážky ve znění:
- „• Pozemní stavby sloužící vinařství s pobytoвыми místnostmi (nebo i bez nich) v plochách Zo, Zs i Zt pouze v zastavěném území obce,
- Ostatní pozemní stavby sloužící zemědělství – pouze v zastavěném území a zastavitelných plochách,
 - Polní hnojiště - musí být umístěna v bezpečné vzdálenosti od obytné zástavby a nesmí ohrozit zdroje veřejného vodovodu,
 - Silnice – úpravy dopravně technických parametrů v současných trasách,
 - Místní komunikace – v zastavěném území nebo zastavitelných plochách i nezakreslené. V nezastavěném území pouze v zakreslených trasách,
 - Individuální garáže osobních automobilů – pouze pokud jsou v zastavěném území nebo zastavitelných plochách“
- Dále se ve čtvrté odrážce za slovo „sloužící“ vkládá slovo „zemědělství“, ve slově činnost se přidává „i“ a ruší text „– pouze v zastavěném území a zastavitelných plochách“. V sedmé odrážce se v závorce ruší text „, kromě uvedených v nepřípustných“.
- Dále se ve čtvrtém odstavci NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ruší text a odrážky ve znění: „, především stavby pro rodinnou rekreaci v nezastavitelném území.

- V nezastavěném území výše neuvedené stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví, vodní hospodářství těžbu nerostů a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu;
- V nezastavěném území jsou vyloučeny veškeré pozemní stavby pro vinařství.
- V nezastavěném území půjčovny kol, opravny kol, informační a ubytovací služby;
- V nezastavěném území plochy pro dopravu v klidu;
- Veškeré objekty s pobytovými místnostmi v nezastavěném území;

Regulace využití zóny Zo:

Zo/I - Rovinné a mírně svažité pozemky, sklon do 7°, nejsou přítomny rušivé projevy jako eroze, průsak reziduí z umělých hnojiv. Zóna intenzivní zemědělské výroby, bez regulačních opatření, lze intenzivně využívat.

Zo/II - Pozemky nivních poloh v okolí vodních toků s nebezpečím průsaků reziduí z umělých hnojiv. Zóna s regulací průmyslových hnojiv. Ornou půdu je doporučeno změnit na trvale zatravněné plochy.

Zo/III - Svažité pozemky, sklon nad 7°, hrozí poškození erozí. V zóně je nutno vyřešit protierozní opatření. Ornou půdu je doporučeno změnit na trvale zatravněné plochy, popřípadě ovocné sady nebo zahrady.

Zo/IV - Pozemky z různých důvodů nevhodné pro intenzivní zemědělskou prvovýrobu. V současné době extenzivní způsob hospodaření. Plochy musejí zůstat trvale zatravněné a nahrazuje tečkou.

V pátém odstavci PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ se vkládá nová odrážka ve znění „Maximální zastavěná plocha 50 m² s tím, že stavby se nesmí spojovat“.

57. V kapitole 6.10 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ se vkládá nová část regulativů ve znění:

„AX – Zemědělské jiné

Hlavní využití:

- Polní hnojiště.

Přípustné využití:

- Kompostárna.

Podmíněně přípustné využití:

- Skládání materiálu bez negativního dopadu na životní prostředí;
- Zeleň – nenarušující hlavní využití;
- Dopravní a technická infrastruktura a případně další funkce – sloužící konkrétnímu technickému zařízení v ploše.

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními a podmíněně přípustnými funkcemi.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- Plocha bude bez pozemních staveb, může být oplocena.
- Polní hnojiště - musí být umístěna v bezpečné vzdálenosti od obytné zástavby a nesmí ohrozit zdroje veřejného vodovodu“.

58. V kapitole 6.11 PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ se název první části regulativů mění z „Kz - Krajinná zeleň,“ na „ZK – Zeleň krajinná“.

Ve stejné části se ve druhém odstavci PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ text „Účelové komunikace - pokud slouží obraně státu, ochraně přírody a krajiny, zemědělství, vodnímu hospodářství, rybářství lesnictví nebo myslivosti“ nahrazuje textem „Dopravní a technická infrastruktura“. Ve třetím odstavci PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ se ruší čtvrtá odrážka ve znění „Veškerá (i nezakreslená) zařízení technické infrastruktury – pokud nenaruší hlavní využití v celkové ploše“.

- 59.** V kapitole 6.12 PLOCHY PŘÍRODNÍ se název první části regulativů mění z „Pn - Nadregionální biocentra,“ na „NU – Přírodní všeobecné“.

Ve stejné části se ve třetím odstavci PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ve třetí odrážce ruší text v závorce „(i nezakreslené)“. Ve čtvrtém odstavci NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ se na začátku první odrážky ruší text „V nezastavěném území“, druhá odrážka ve znění „V nezastavěném území výše neuvedená veřejná dopravní a technická infrastruktura“ se ruší celá, ve třetí odrážce se ruší text „V nezastavěném území veškeré“, v páté odrážce se text „V nezastavěném území plochy pro dopravu“ nahrazuje slovem „Doprava“.

- 60.** V kapitole V kapitole 6.12 PLOCHY PŘÍRODNÍ se ruší části regulativů ve znění:

„Pr - Regionální biocentra

Hlavní využití:

- Plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny

Přípustné využití:

- Ochrana přírody a krajiny

Podmíněně přípustné využití:

- Lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biocentra a lesy převážně s přirozenou skladbou dřevin,
- Extenzivní zemědělské využití (TTP) v plošně omezeném rozsahu a vodní toky, vodní plochy, mokřady, tůň
- Účelové komunikace pokud slouží obraně státu, ochraně přírody a krajiny, zemědělství nebo lesnictví (i nezakreslené);
- Vodárenské objekty a sítě sloužící zásobení vodou;
- Další technická infrastruktura pouze v případě, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení;
- Stavby pro lesnictví, vodní hospodářství, a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků bez pobytových místností;
- Drobné církevní stavby – pouze rekonstrukce stávajících;

Nepřípustné využití:

- V nezastavěném území stavby pro lesnictví, vodní hospodářství, a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků s pobytovými místnostmi;
- V nezastavěném území výše neuvedená veřejná dopravní a technická infrastruktura.
- V nezastavěném území veškeré stavby zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů a technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu;
- V nezastavěném území půjčovny kol, opravny kol, informační a ubytovací služby;
- V nezastavěném území plochy pro dopravu v klidu;

Všechny činnosti v této ploše podléhají souhlasu příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny. Účelové komunikace, technická infrastruktura a stavby pro lesnictví a vodní hospodářství jsou možné pouze mimo území maloplošných zvláště chráněných území.

PI - Lokální biocentra

Hlavní využití:

- Plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny

Přípustné využití:

- Ochrana přírody a krajiny

Podmíněně přípustné využití:

- Lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biocentra a lesy převážně s přirozenou skladbou dřevin,
- Extenzivní zemědělské využití (TTP) v plošně omezeném rozsahu a vodní toky, vodní plochy, mokřady, tůně
- Účelové komunikace pokud slouží obraně státu, ochraně přírody a krajiny, zemědělství nebo lesnictví (i nezakreslené);
- Technická infrastruktura pouze v případě, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení;
- Drobné církevní stavby – pouze rekonstrukce stávajících;

Nepřípustné využití:

- Ostatní způsoby využití
- V nezastavěném území výše neuvedené stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu;
- V nezastavěném území půjčovny kol, opravny kol, informační a ubytovací služby;
- V nezastavěném území plochy pro dopravu v klidu;

Všechny činnosti v této ploše podléhají souhlasu příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny. Účelové komunikace, technická infrastruktura a stavby pro lesnictví a vodní hospodářství jsou možné pouze mimo území maloplošných zvláště chráněných území.

- 61.** V kapitole 6.13 PLOCHY LESNÍ se název první části regulativů mění z „Ls - Plochy lesní,“ na „LU – Lesní všeobecné“.

Ve stejné části se ve druhém odstavci PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ text „Účelové komunikace - pokud slouží ochraně přírody a krajiny, lesnictví nebo myslivosti (i nezakreslené)“ mění na „Dopravní a technická infrastruktura“.

Ve třetím odstavci PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ se ruší druhá a třetí odrážka ve znění „Účelové komunikace (i nezakreslené) - pokud slouží obraně státu, zemědělství nebo vodnímu hospodářství“, „Pěší a cyklostezky, naučné stezky, včetně souvisejícího vybavení (např. odpočívky, informační prvky, kromě uvedených v nepřípustných) – i nevyznačené Veškerá (i nezakreslená) zařízení technické infrastruktury – pokud nenaruší hlavní využití v celkové ploše“, ve čtvrté odrážce se ruší text v závorce „(i nezakreslená)“.

Ve čtvrtém odstavci NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ se na začátku druhé a třetí odrážky ruší text „V nezastavěném území“, ve čtvrté odrážce se text „V nezastavěném území plochy pro dopravu“ nahrazuje slovem „Doprava“, v páté odrážce se na konci ruší text „v nezastavěném území“.

- 62.** V kapitole 6.14 PLOCHY SPECIFICKÉ se název části regulativů mění z „So - Obrana státu,“ na „XX – Specifické jiné“.

Ve stejné části se ruší název třetího odstavce „PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ“ a ve třetím odstavci se text „hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi“ nahrazuje textem „hlavním a přípustným využitím“.

- 63.** Na konci názvu kapitoly 7 se ruší text „, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“.

- 64.** V kapitole 7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI se ruší tabulka ve znění:

Poř. č.	Kód	Název	Označení ve výkrese	Popis
1.	D	Pozemní komunikace, včetně všech souvisejících objektů a včetně technické infrastruktury	D1- D2	Veřejně prospěšná stavba - veřejná dopravní infrastruktura
2.	VN	Elektrické vedení vysokého napětí	VN1 – VN2	Veřejně prospěšná stavba - veřejná technická infrastruktura
3.	TR	Trafostanice	TR1 - TR2	Veřejně prospěšná stavba - veřejná technická infrastruktura

Poř. č.	Kód	Název	Označení ve výkrese	Popis
4.	NRBK	Nadregionální biokoridory	NRBK159/1 – NRBK159/4	Veřejně prospěšné opatření – sloužící založení prvků územního systému ekologické stability
5.	NRBC	Nadregionální biocentra	NRBC106, NRBC2011	Veřejně prospěšné opatření – sloužící založení prvků územního systému ekologické stability
6.	RBC	Regionální biocentra	RBC10	Veřejně prospěšné opatření – sloužící založení prvků územního systému ekologické stability
7.	LK	Lokální biokoridory	LK1 – LK8	Veřejně prospěšné opatření – sloužící založení prvků územního systému ekologické stability
8.	LC	Lokální biocentra	LBC1 – LBC6	Veřejně prospěšné opatření – sloužící založení prvků územního systému ekologické stability

A vkládá nová ve znění:

Označení	Druh	Popis
VD.1	VPS dopravní infrastruktury	Regionální železniční trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace
VD.2	VPS dopravní infrastruktury	Pozemní komunikace, včetně všech souvisejících objektů a včetně technické infrastruktury
VT.21	VPS technické infrastruktury	Elektrické vedení vysokého napětí
VT.22	VPS technické infrastruktury	Elektrické vedení vysokého napětí
VT.31	VPS technické infrastruktury	Trafostanice
VT.32	VPS technické infrastruktury	Trafostanice
VU.41	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Nadregionální biokoridor
VU.42	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Nadregionální biokoridor
VU.43	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Nadregionální biokoridor
VU.44	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Nadregionální biokoridor
VU.45	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Nadregionální biokoridor
VU.51	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Nadregionální biocentrum
VU.52	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Nadregionální biocentrum
VU.60	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Regionální biocentrum
VU.61	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Regionální biokoridor
VU.62	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Regionální biokoridor
VU.72	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Lokální biokoridor
VU.73	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Lokální biokoridor
VU.74	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Lokální biokoridor
VU.75	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Lokální biokoridor
VU.76	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Lokální biokoridor
VU.77	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Lokální biokoridor
VU.78	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Lokální biokoridor
VU.81	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Lokální biocentrum
VU.82	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Lokální biocentrum
VU.83	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Lokální biocentrum
VU.84	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Lokální biocentrum
VU.85	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Lokální biocentrum
VU.86	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Lokální biocentrum
VU.87	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Lokální biocentrum

65. Ruší se kapitola 8 VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO ve znění obsahu „Nejsou navrženy“.
66. Ruší se kapitola 9 STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA ve znění obsahu „Nejsou požadovaná“.
67. Ruší se kapitola 10 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI ve znění obsahu „Textová část územního plánu obsahuje jednu přílohu, která obsahuje 44 stránek.
Grafická část územního plánu obsahuje tyto výkresy:
1. Výkres základního členění území 1:5 000
 2. Hlavní výkres - koncepce uspořádání území obce 1:5 000
 3. Hlavní výkres – koncepce dopravy 1:5 000
 4. Hlavní výkres – energetika a spoje 1:5 000
 5. Hlavní výkres – vodní hospodářství 1:5 000
 6. Veřejně prospěšné stavby a opatření 1:5 000
68. Kapitola 11 se tím přechísluje na 8.
69. Na konci názvu kapitoly 8 se ruší text „a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“.
70. V kapitole 8. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV se na začátku první odrážky mění text „UR B – bydlení.“ na kód „R.1 a na začátku druhé odrážky se text „UR K – obchvat obce.“ mění na kód „R.2“. Dále se přidává nová odrážka ve znění „R.3 Plocha určená k prověření umístění trasy dvojitého elektrického vedení 400 kV“.
71. Ruší se kapitola 12 VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI ve znění obsahu „Nejsou vymezeny“.
72. Ruší se kapitola 13 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ ve znění obsahu „Plocha D1:
Touto dokumentací je vymezena plocha dopravní D1, ve které je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování.
Plocha je zakreslena ve výkresech 1 Výkres základního členění území a 2 Hlavní výkres.
Pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti je stanovena lhůta do konce roku 2020. V případě, že výše uvedený proces nebude v uvedené lhůtě ukončen, pozbývá výše uvedená podmínka pro rozhodování stanovena touto dokumentací platnosti.
Územní studie bude především mít za úkol navrhnout vyhovující směrové vedení pozemní komunikace v kategorii S9,5, včetně nezbytných souvisejících staveb a terénních úprav v podrobnostech odpovídajících měřítku 1:2 000“.
73. Ruší se kapitola 14 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ ve znění obsahu „Tímto územním plánem je navržena plocha B1 – bydlení, ve které je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování.
Zadání regulačního plánu pro plochu B1

Obsah zadání regulačního plánu:

- a) Vymezení řešeného území
- b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
- c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
- d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

- e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření
- g) Požadavky na asanace
- h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, ÚPn SÚ, Zásad územního rozvoje nebo Politiky územního rozvoje a ze zvláštních právních předpisů
- i) Výčet druhů územních rozhodnutí, která regulační plán nahradí
- j) Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast
- k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
- l) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

a) Vymezení řešeného území

Území řešené regulačním plánem se nachází v katastrálním území Sedlec u Mikulova, v severovýchodní části obce, označeno je v hlavním výkresu jako lokalita pro bydlení B1.

Plocha pro bydlení je tvořena pozemky v soukromém vlastnictví: pozemky parc. č. 168, 1257/18, 1257/24, a dále pozemkem Obce Sedlec parc. č. 1257/1, o celkové rozloze cca 3,8ha. Tato plocha je ohraničena na východní straně komunikací na pozemku parc. č. 895 – silnice Sedlec – směr Lednice na Moravě, a dále na východní straně komunikací na pozemku parc. č. 1257/15 a na severní straně účelovou komunikací na pozemku parc. č. 1255.

Součástí řešeného území budou také nezbytné plochy a trasy technického a dopravního vybavení mimo vymezené hranice.

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

- vymezení veřejných (uličních) prostranství, polohu komunikací a veřejné infrastruktury, veřejných prostranství pro umístění zeleně a vymezení stavebních pozemků pro rodinné domy.
- Stavební pozemky pro výstavbu rodinných domů o velikosti od 800-1200 m².
- Vymezení veřejného prostranství dle §7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb. O celkové výměře alespoň 1900 m².

Celková koncepce bude brát ohled na možnost energeticky efektivní výstavby.

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Regulačním plánem budou závazně stanoveny tyto regulativy:

- stavební čáry, uliční čáry (budou okótovány ve vazbě na hranice pozemků)
- maximální a minimální výška zástavby jednotlivých stavebních pozemků
- základní hmotové řešení budov, objemy a tvary budov
- index zastavění ploch jednotlivých stavebních pozemků

d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Regulační plán bude respektovat přírodní podmínky, stanovené v platném územním plánu, chránit charakter dosavadní zástavby a její krajinný ráz.

Regulační plán bude respektovat území

- CHKO Pálava – III. zóna ochrany
- 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.

Na ploše bude využití jednotlivých objektů, prostorů i území odpovídat jejich kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou zóny. Při terénních úpravách, budování technické infrastruktury, při nové výstavbě a výsadbě dřevin, musí být brán zřetel na charakter, prostorové uspořádání a měřítko jednotlivých nemovitostí, sídel a krajiny v zóně.

Regulační plán bude rovněž řešit přístup na zemědělské pozemky v sousedství řešeného území.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní a technické napojení:

- Podél západního okraje plochy prochází silnice III. třídy, záměrem obce je též vybudování místní komunikace na východním okraji plochy (stávající polní cesta)
- Obecní vodovod lze napojit od jihozápadního okraje řešeného území.
- Kanalizace a ČOV – v majetku i provozování obce.
- Vysoké napětí v současné době prochází napříč řešenou plochou – je třeba řešit jeho přeložení a vybudování trafostanice pro zásobování plochy.
- Plynovod - v řešeném území leží regulační stanice plynu.

Bude vyřešena veškerá technická infrastruktura, nezbytná pro obsluhu řešeného území, včetně potřebných zařízení a ploch také vně řešeného území (zásobování pitnou vodou, splašková kanalizace, nakládání s dešťovými vodami, zásobování elektrickou energií a plynem, veřejné komunikační sítě, způsob likvidace odpadů, veřejné osvětlení).

Budou navržena veřejná prostranství s veřejnou zelení (dle §7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.)

f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

Regulační plán vymezí veřejně prospěšné stavby, a to v případě, že se bude jednat o stavby dopravní a technické infrastruktury, které zasahují do pozemků, jež nejsou ve vlastnictví obce.

g) Požadavky na asanace

Nejsou požadavky na asanace.

h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů.

Z územně analytických podkladů nevyplývají pro regulačním plánem řešenou plochu žádné specifické požadavky. Budou respektovány limity využití území v podobě ochranných pásem inženýrských sítí. V řešeném území není evidováno ložisko nerostných surovin. Lokalitu nezasahuje vymezené záplavové území. Poddolované území ani území sesuvů se zde nenachází. Objekty pro obranu státu se zde nenalézají.

i) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nenahradí územní rozhodnutí

j) Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Záměrem regulačního plánu je území pro výstavbu rodinných domů. Tato výstavba není předmětem posuzování vlivů záměru na životní prostředí. Proto se nepožaduje posouzení vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb. ve znění zákona č. 93/2004 Sb.

k) Požadavky na plánovací smlouvu

Řešené území se týká pozemků více vlastníků. V případě, že bude provedena úprava hranic pozemků v soukromém vlastnictví, bude mezi těmito subjekty uzavřena dohoda o parcelaci.

l) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně výkresů a počtu vyhotovení.

Návrh i odůvodnění regulačního plánu bude uspořádáno dle přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací dokumentace, v platném znění.

1) Textová část regulačního plánu bude zpracována dle odstavce 1 a 2 jmenované přílohy

2) Grafická část regulačního plánu bude obsahovat:

- hlavní výkres v měřítku 1 : 500 (1:1000)
- výkres dopravní infrastruktury 1 :1000
- výkres technické infrastruktury 1 : 1000
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku katastrální mapy (1:1000)
- výkres pořadí změn v území (etapizace) v měřítku 1: 1000 (pokud jeho potřeba vyplývá z navrženého řešení)
- Textová část odůvodnění regulačního plánu bude zpracována dle odstavce 5 jmenované přílohy

Grafická část odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat:

- koordinační výkres v měřítku 1 : 500
- výkres širších vztahů v měřítku 1 : 5000

Návrh RP bude zpracován digitálně nad katastrální mapou.

- Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK).
- Návrh RP bude pro účely společného jednání odevzdán ve dvou vyhotoveních v tištěné podobě a 1x na CD ve formátu PDF.
- Upravený návrh RP podle výsledků společného jednání s dotčenými orgány bude pro účely veřejného projednání odevzdán ve dvou vyhotoveních v tištěné podobě a 1x na CD ve formátu PDF.
- Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh RP upravit, bude odevzdán výsledný návrh RP ve dvou vyhotoveních. Nebude-li vyžadována na základě veřejného projednání úprava návrhu, budou dotištěna další dvě vyhotovení návrhu.

Požadavky vyplývající z územního plánu

Regulační plán bude v souladu se schváleným územním plánem pro danou lokalitu".

74. Ruší se kapitola 15 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE) ve znění obsahu „Není stanovena“.
75. Ruší se kapitola 16 VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB ve znění obsahu „Tuto dokumentací nejsou vymezeny“.

76. Vkládá se nová kapitola 9 VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ ve znění:

„1. Venkovský obraz (ráz) sídla: Stavby mají jedno nebo dvě nadzemní podlaží (v závislosti na podmínkách prostorového uspořádání pro jednotlivé plochy), mají sedlovou, valbovou nebo polovalbovou střechu, ve které může být vestavěno podkroví. Mají podélný nebo jinak členitý půdorys a k veřejnému prostranství je střecha zpravidla obrácená okapem. Tvoří souvislou frontu řadové zástavby, popřípadě staveb propojených ohradními zdmi nebo vjezdy. Izolované solitérní stavby jsou výjimkou.

2. Podlažím se v územním plánu rozumí část stavby, upravená k účelovému využití, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu.

- Nadzemním podlažím (NP) se v územním plánu rozumí každé podlaží, které nelze pokládat za podzemní.
- Podzemní podlaží má úroveň podlahy nebo její větší části níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 3 m po obvodu stavby.
- Počet nadzemních podlaží se počítá po hlavní římsu, tj. nezahrnuje podkroví.
- Podkroví je přístupný prostor nad nadzemním podlažím, stavebně upravený k účelovému využití. Jeho světlá výška v místě nadezdívky přitom nesmí přesáhnout 1,30 m, jinak se tento prostor považuje za podlaží.

3. Disponibilní pozemek soubor pozemků, popř. část pozemku, určené pro posuzovaný záměr.

4. Intenzitou zastavění se rozumí poměr zastavěné plochy pozemními stavbami, vůči ploše celé parcely, popřípadě více souvisejících parcel. Pro některé plochy (kapitola 6) je tato intenzita stanovena, v ostatních plochách bude předmětem posouzení v rámci podrobnějšího řízení dle stavebního zákona.

5. Občanské vybavení místního významu: jedná se o občanské vybavení, které slouží převážně obyvatelům přilehlého území (administrativa, veřejná správa, kulturní a spolková zařízení, maloobchodní, ubytovací a stravovací služby, zařízení péče o děti, předškolní zařízení, sportovní a relaxační zařízení). Přitom plocha pozemku maloobchodních zařízení nesmí přesáhnout 1000 m². Dále se může jednat o zařízení, která slouží obyvatelům širšího území, ale nemá negativní vliv na pohodu prostředí (stavby ubytovacích zařízení o kapacitě do 6 lůžek, stavby pro sociální služby, školská zařízení, zdravotnická zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely).

6. Občanské vybavení vyššího významu: jedná se o občanské vybavení, které má nadmístní význam (např. hotely, motely, motoresty, maloobchodní zařízení o ploše pozemku nad 1000 m², velkoobchodní zařízení, pozemky pro sportovní činnost o velikosti nad 1000 m²). Dále se jedná o občanské vybavení náročné na dopravní obsluhu.

7. Agroturistika: představuje víceúčelové využití rodinného domu se zemědělským hospodářstvím, pro účely cestovního ruchu. Agroturismus reprezentuje turistický nebo rekreační pobyt na venkově na rodinných farmách, jejich hlavní náplní je poznávání alternativního způsobu života v blízkém kontaktu s přírodou, přímá spoluúčast na zemědělských činnostech a aktivní odpočinek. Agroturismus je příkladem směřování k udržitelnému cestovnímu ruchu, neboť není třeba budování nové suprastruktury ČR, ale využívá již existující zdroje a místní suroviny, typický je blízký sociální kontakt návštěvníků s rezidenty.

8. Rodinné vinné sklepy: Rodinnými vinnými sklepy se pro potřeby tohoto územního plánu rozumí podzemní objekty pro malovýrobní zpracování a skladování vína, jejichž kapacita nemůže negativně ovlivnit chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení). Tyto podmínky splňují stavby sloužící pro malovýrobní zpracování vinné révy a uchování vína, bez funkce ubytování nebo bydlení.

9. Nerušící výroba: drobné řemeslné a výrobní činnosti (výrobní služby včetně vinařství) a drobné chovatelské a pěstitelské činnosti, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, tj. jejichž vliv na životní prostředí nepřesahuje na hranicích jejich pozemku hygienické limity.

10. Individuálními garážemi osobních automobilů se rozumí garáže, které se nacházejí mimo ploch bydlení, ve kterých jsou v jednom prostoru garážována max. 2 vozidla. Tyto objekty mohou být uskupeny v řadách nebo skupinách.

11. Pozemní stavba: stavba, která vystupuje více jak 1,5 metru nad upravený terén.

II. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU SEDLEC**OBSAH:**

A. STUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP SEDLEC	2
B. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA	2
C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....	5
D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ.....	6
E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ZMĚNY.....	11
F. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI.....	12
G. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	12
H. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO	12
I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP SEDLEC VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 Odst. 3.....	13
J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE	14
K. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	14
L. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ.....	15
M. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	16
N. VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK.....	18
O. POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM	18

Text s vyznačením změn textové části I. územního plánu „výroku“ je přiložen samostatně jako Příloha č. 1.

A. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP SEDLEC

Obec Sedlec má platný „Územní plán Sedlec“, který byl schválen usnesením zastupitelstva obce dne 29. 6. 2017 a nabyl účinnosti dne 4. 8. 2017.

Výše uvedená územně plánovací dokumentace je zveřejněna na webových stránkách města Mikulova: <https://www.mikulov.cz/obcan/sedlec>.

Územní plán byl zpracován společností Studio Region, s.r.o., IČO: 276 81 921, Zelná 104/13, 619 00 Brno, zodpovědný projektant: Ing. arch. Miloslav Sohr, Ph.D.

Pořízení Změny č. 1 ÚP Sedlec bylo zastaveno rozhodnutím Zastupitelstva obce Sedlec dne 10. 10. 2024.

O pořízení Změny č. 2 ÚP Sedlec bylo rozhodnuto rozhodnutím Zastupitelstva obce Sedlec dne 10. 10. 2024.

Pořízení změny zajišťoval Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, orgán územního plánování, Irena Prochásková (čís. osvědčení 800017698).

Na základě podnětů Obce Sedlec a podnětů ze stran vlastníků nemovitostí, byl vypracován ve spolupráci s pověřeným zastupitelem, s panem starostou Bc. Marianem Pánkem obsah Změny č. 2 Územního plánu Sedlec.

Návrh zadání změny Územního plánu Sedlec č. 2 bylo schváleno zastupitelstvem obce Sedlec na zasedání zastupitelstva č. 13/2025 dne 24. 2. 2025.

V Návrhu Změny č. 2 pro opakované veřejné projednání jsou provedeny následující dílčí úpravy.

V textové části Výroku i příloze č. 1 Text s vyznačením změn jsou provedené úpravy podžluceny.

V grafické části dokumentace jsou provedeny následující úpravy:

- Doplněn koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace pro dopravní infrastrukturu CNZ.DZ07. Vymezen v souladu se ZÚR JMK pro elektrifikaci železniční trati, a to i jako veřejně prospěšná stavba.
- Byla zrušena změna využití plochy RX rekreace jiná pro objekty sloužící vinařství na plochu BI pro bydlení individuální a umístování objektů pro bydlení je nově řešeno v regulativu plochy RX.

B. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

B.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

ÚP Sedlec a jeho Změna č. 2 naplňuje cíle územního plánování dle § 38 Stavebního zákona

- (1) *Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho funkčního a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*

Územní plán navrhovaným řešením stabilizuje jeho charakteristické osídlení, nabízí plochy potřebné k jeho rozvoji a současně řeší nové využití ploch určených k obnově zastavěného území. Způsob vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovené podmínky jejich využití vytvářejí předpoklady pro udržitelný rozvoj území a současný i budoucí život obyvatel. Podmínky využití území a jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití je stanoveno v textové části ÚP kapitoly 2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE a 6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, kde jsou stanoveny i podmínky prostorového uspořádání. Členění území do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití je znázorněno v Hlavním výkrese č.2.

- (2) *Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.*

Koncepce rozvoje obce zohledňuje společenský a hospodářský potenciál jeho rozvoje a promítá jej do podmínek plošného i prostorového využití území v souladu s veřejnými a soukromými zájmy na rozvoji území. Toto je zakotveno především v podrobných podmínkách využití ploch v textové části ÚP kapitole 6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, kde jsou mimo jiné předepsány maximální výšky zástavby v historickém centru. Dále je v kapitole 6. stanovena maximálně možná výška zástavby a koeficient zastavění. Členění území do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití je znázorněno v Hlavním výkrese č.2.

(3) *Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.*

Zajištěno především v rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a jim přiřazených regulativů.

(4) *Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.*

Územní plán v rámci vymezených ploch s rozdílným způsobem využití a území historického jádra L.1 chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. ÚP vytváří vyvážený poměr budoucího hospodářského rozvoje obce a příznivého životního prostředí včetně stanovení podmínek pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. V rámci ÚP je kladen důraz na ochranu a zachování urbanisticko-architektonických hodnot v území. Kromě stanovení požadavků na prostorové uspořádání zástavby jsou stanoveny prvky regulačního plánu platné pro celé území a vymezeno území historického jádra, které má za úkol ochránit jeho hodnoty. V rámci nezastavěného území jsou v rámci využití ploch s rozdílným způsobem využití a ÚSES stanovena pravidla pro ochranu přírodních hodnot a krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základu jejich totožnosti. Podmínky jsou stanoveny v kapitole 6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ. Členění území do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, území historického jádra, prvky ÚSES jsou znázorněny v Hlavním výkrese č.2.

(5) *Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.*

ÚP v rámci podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití vylučuje některé stavby, zařízení a jiná opatření, která nelze umísťovat v rámci nezastavěného území. Uvedeno v podmínkách využití ploch v textové části ÚP kapitole 6, typy ploch nezastavěného území vodní a vodohospodářské WT a WX, zemědělské AU, lesní LU, krajinné ZK a přírodní NU.

Orgán územního plánování postupem dle SZ koordinoval ochranu veřejných a soukromých zájmů a změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů viz textová část odůvodnění kapitola C.

ÚP Sedlec a jeho Změna č. 2 naplňuje úkoly územního plánování dle § 39 Stavebního zákona

Úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména:

a) *Zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty.*

V rámci zpracování ÚP a jeho Změny č. 2 byl v rámci průzkumů a rozborů zpracovatele zjištěn a posouzen stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty a na základě následných prověření stanovena koncepce dalšího rozvoje území včetně potřeb změn v území. Zpracováno především do textové části kapitola 2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA.

b) *Stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území.*

Podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb jsou stanoveny s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, to jak všeobecně, tak v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Výška a struktura nové zástavby musí odpovídat té stávající, na kterou navazuje, viz textová část kapitola 6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.

Změna č. 2 ÚP nastavenou koncepci dále respektuje.

c) *Prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území.*

Při zpracování ÚP jeho Změny č. 2 byla prověřena a posouzena potřeba změn v území a na základě toho jsou vymezeny plochy změn stavebního i nestavebního charakteru. V rámci ÚP byly vymezeny veřejně prospěšné stavby a opatření pro vyvlastnění. Jednotlivé plochy změn jsou vyjmenovány v textové části ÚP kapitoly 3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, 4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY a 5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY.

d) *Stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství.*

ÚP stanovuje urbanistické a architektonické požadavky na využívání, prostorové uspořádání území a podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb viz textová část kapitola 6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.

Změna č. 2 ÚP nastavenou koncepci dále respektuje.

e) *Vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sítel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch*

ÚP vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území v rámci koncepce veřejné infrastruktury viz textová část kapitola 4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY.

Změna č. 2 ÚP nastavenou koncepci dále respektuje.

f) *S ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu.*

Vzhledem k rozsahu změny nebylo účelné prověřovat a vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu.

g) *Stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu.*

ÚP stanovuje podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení především v rámci urbanistické koncepce a vymezení a podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití viz textová část kapitoly 2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA a 6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.

Změna č. 2 ÚP nastavenou koncepci dále respektuje.

h) *Prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhopvat a stanovovat podmínky pro jejich provedení.*

Koncepce dalšího rozvoje území včetně potřeb změn v území je stanovena především v textové části jednotlivými položkami kapitoly 2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA.

i) *Stanovovat pořadí provádění změn v území.*

ÚP ani jeho Změna č. 2 nestanovuje pořadí provádění změn v území.

j) *Koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území.*

Změnou č. 2 ÚP koordinováno již na úrovni tvorby zadání.

k) *Vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.*

Změnou č. 2 ÚP jsou všechny veřejně prospěšné stavby a opatření vymezené ÚP respektovány.

l) *Vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot.*

V rámci vymezené plochy přestavby ÚP a jeho Změna č. 2 určuje nutné rekonstrukční a rekultivační zásahy do území vymezenými transformačními plochami.

ÚP vytváří v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a ke snížení vodní a větrné eroze na plochách zemědělských AU je především vymezením ploch přírodních NU a navrženou ochrannou a izolační zelení v dostatečně širokém pásu podél návrhových ploch pro bydlení.

m) *Uplatňovat požadavky na adaptaci sítel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu.*

V rámci Změny č. 2 ÚP vzhledem k jejími dílčímu rozsahu nebylo aplikováno.

n) *Prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.*

V rámci Změny č. 2 ÚP vzhledem k jejími dílčímu rozsahu nebylo aplikováno.

o) *Vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany.*

ÚP vytváří v území podmínky pro zajištění civilní ochrany nicméně vzhledem k malému rozsahu a obydlivosti území žádné nenavrhuje.

p) Vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch.

ÚP vytváří v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn především stabilizováním ploch výroby VX, areálu bývalého zemědělského družstva v severozápadní a jižní části území, a návrhem dalších ploch smíšené výroby HU, v návaznosti na další výrobní plochy, pro možnost vytváření pracovních příležitostí v řešeném území. Změna č. 2 ÚP tuto koncepci dále respektuje.

q) Určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území.

V rámci Změny č. 2 ÚP vzhledem k jejími dílčímu rozsahu nebylo aplikováno.

r) Regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití.

ÚP ani jeho Změna č. 2 žádné plochy pro využívání přírodních nebo nerostných zdrojů nenavrhuje.

s) Vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhopat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.

ÚP zachovává podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území, podrobněji viz kapitola odůvodnění C. Řešení ÚP svým řešením nezasahuje do lokalit, pro které by bylo nutno navrhovat kompenzační opatření.

B.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

Územní plán a jeho Změna č. 2 jsou zpracovány v souladu se zákonem č. 283/2021, Sb. Stavební zákon a vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Změnou č. 2 ÚP jsou v textové části upraveny názvy některých kapitol a ploch s rozdílným způsobem využití, přestavbové plochy jsou přejmenovány na plochy transformační. Dále jsou v grafické části upraveny podoby některých jevů zobrazených ve výkresech, především jde o výkresy č.1 Základního členění území, č. 2 Hlavní výkres a č. 6 Veřejně prospěšné stavby a opatření.

Soulad se stavebním zákonem je vyhodnocen především s paragrafy, které se týkají obsahu Změny č. 2 ÚP:

§ 116: Změna č. 2 ÚP aktualizuje zastavěné území v souladu s tímto paragrafem.

Příloha č. 8 zákona: Změnou č. 2 ÚP jsou uvedeny do souladu názvy kapitol výrokové části i části odůvodnění.

Soulad s vyhláškou č. 157/2024 Sb., je vyhodnocen především s paragrafy, které se týkají obsahu Změny č. 7 ÚP:

§ 12: Změnou č. 2 ÚP jsou výkresy převedeny do jednotného standardu ÚP za použití aktuální sady standardizovaných jevů včetně digitálního modelu v prostředí GIS.

C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Jednotlivé části ÚP Sedlec a jeho Změny č. 2 byly zpracovány v souladu se zvláštními právními předpisy, které s nimi souvisí.

ÚP Sedlec a jeho Změna č. 2 respektuje ochranná pásma, tak jak vyplývají z platné legislativy. Jsou zpracovány v grafické části odůvodnění výkres O2 Koordinační výkres a popsána v kapitole odůvodnění (dopravní a technická infrastruktura).

V Koordinačním výkrese O2 jsou zakresleny všechny limity, týkající se daného území tak, jak vyplývají z platné legislativy a z vydaných správních rozhodnutí (zobrazitelné v měřítku ÚP).

Koncepce dopravní infrastruktury je zpracována zejména v souladu se zákonem č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích.

Koncepce vodního hospodářství je zpracována zejména v souladu se zákonem č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), zákonem č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu.

Energetická koncepce je zpracována zejména v souladu se zákony č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a 458/2000 Sb., energetický zákon.

Požadavky na ochranu obyvatelstva jsou zpracovány zejména v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně a vyhláškou MV ČR č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

V rámci ÚP Sedlec a jeho Změny č. 2 byly zohledněny požadavky na ochranu ovzduší v řešeném území. Nově navržené plochy v ÚP Sedlec a jeho Změně č. 2 nebudou zásadně navyšovat zdroje znečištění ovzduší. Koridor vymezený pro optimalizaci železniční trati Břeclav – Znojmo umožní její elektrifikaci, což opět přispěje ke zlepšení ovzduší v řešeném území.

Památková ochrana

Památkově chráněné objekty jsou do ÚP Sedlec a jeho Změny č. 2 zapracovány v souladu se zákonem 20/1987 Sb., o státní památkové péči. Nemovité kulturní památky jsou v ÚP respektovány. Rovněž jsou respektována plošně památkově chráněná území krajinná památková zóna Lednicko-valtický areál a statek zapsaný na Seznamu světového dědictví UNESCO Lednicko-valtická kulturní krajina.

Ochrana přírody

Územním plánem i jeho Změnou č. 2 jsou respektovány přírodní hodnoty území, plochy PUPFL, skladebné části územního systému ekologické stability jsou vymezeny v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Nově vymezený dopravní koridor je převzatý z nadřazené dokumentace ZÚR JMK v šířce 120 m, která odpovídá OP železnice. Koridor umožní elektrifikaci železniční trati Břeclav – Znojmo. I když koridor zasahuje do ploch ochrany přírody, stavba jako taková se jich fyzicky nedotkne.

Požadavky na obranu státu

Požadavky na obranu státu jsou zpracovány zejména v souladu se zákonem č. 49/1997 Sb., o civilním letectví.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb (dle ÚAP jev 119).

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

D.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Změna č. 2 územního plánu Sedlec (dále jen Změna č. 2 ÚP) respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, uvedené v Politice územního rozvoje České republiky (PÚR ČR), ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změny č. 9 naposledy schválené usnesením vlády ČR dne 29. 1. 2025, v úplném znění závazném od 1. 3. 2025. Dotčené body:

(14) Chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a 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. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

Ochrana a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území je zajištěna platným ÚP.

Změnou č. 2 ÚP nedochází k úpravám.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Změnou č. 2 ÚP je stávající potenciál primárního sektoru v podstatě zachován. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy uvnitř zastavěného území na pozemcích, extenzivně využívaných pro hospodaření.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhovat při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

V rámci řešení Změny č. 2 ÚP je splněno při zachování koncepce rozvoje území a urbanistické koncepce, zachováním a ochranou původní zástavby.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Změnou č. 2 ÚP dochází k úpravám ploch, které zohledňují navazující způsob využití území.

Všechny nové stavební plochy jsou vymezeny v rámci zastavěného území nebo na něj navazují tak, aby nedocházelo k nežádoucím záborům ZPF a k narušení hospodaření na ZPF.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Při změnách využití ploch byly zohledněny požadavky vlastníků pozemků a uživatelů staveb v návaznosti na potřeby města, jeho obyvatel, ochrany přírodních a civilizačních hodnot území.

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěná území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Změna č. 2 ÚP dále podporuje vymezením transformačních ploch uvnitř zemědělského areálu, který je využíván ke svým účelům jen částečně.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Pro cestovní ruch je rozhodující zachování a ochrana vinařských tradic a staveb. Cyklotrasy jsou v území stabilizovány a umístění nových cyklostezek je regulativy využití ploch umožněno na celém řešeném území.

Změna č. 2 ÚP tuto koncepci zachovává.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Změna č. 2 ÚP ruší koridor pro obchvat obce převzatý ze ZÚR JMK, který byl v rámci její aktualizace vypuštěn. Dále upřesňuje vymezení územní rezervy pro obchvat obce ve vzdálenější poloze vůči obytné zástavbě.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Změna č. 2 ÚP nejsou potřeby k zajištění kvality života nijak negativně ovlivněny.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Změna č. 2 ÚP koncepci vodního hospodářství zachovává.

Území řešené Územním plánem Sedlec a jeho Změny č. 2 leží v dotyku rozvojové osy OS10 (Katowice–) hranice Polsko/ČR–Ostrava–Lipník nad Bečvou–Olomouc–Brno–Břeclav–hranice ČR/Slovensko (–Bratislava). Z tohoto důvodu jsou na řešené území kladeny vyšší nároky na turistický a rekreační ruch vzhledem okolním památkám UNESCO a vazbě na Lednicko-valtický areál.

Území řešené Územním plánem Sedlec a jeho Změny č. 2 nově leží ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulčních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),*
- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,*
- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,*
- d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,*
- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,*
- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.*

Řešení územního plánu tyto požadavky zohledňuje v rámci vymezených ploch s rozdílným způsobem využití vodních a vodohospodářských WU, zemědělských AU, přírodních NU a krajinných ZK, ve stabilizovaných i návrhových, které svým rozmístěním umožňují přirozeně akumulovat dešťové srážky a v regulativech umisťovat stavby a zařízení pro zadržování vody v krajině.

Změna č. 2 ÚP tyto plochy dále respektuje.

Politika územního rozvoje vymezuje následující specifické oblasti, ve kterých se projevují aktuální hodnoty celostátního významu:

(75c) SOB10 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.

Úkoly pro územní plánování:

- c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,*
- d) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády),*
- e) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování...*

Změnou č. 1 ÚP nedochází k úpravám v oblasti výroby energie z obnovitelných zdrojů.

(75d) SOB11 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Vymezení:

Území obcí z ORP Aš, Benešov (bez obcí v severní části), Beroun (bez obcí v severozápadní, střední a východní části), Bílina (bez obcí v severozápadní a jihovýchodní části), Bílovec (bez obcí v jihovýchodní části), Blansko (bez obcí ve střední a jižní části), Blatná, Blovice (bez obcí ve východní části), Bohumín (bez obcí v severovýchodní a západní části), Boskovice (bez obcí ve střední části), Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Brno, ...

Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy:

c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, ...

Změnou č. 2 ÚP nedochází k úpravám v oblasti výroby energie z obnovitelných zdrojů.

D.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále i jen ZÚR JMK), ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4, naposledy vydány 24. 2. 2025 zastupitelstvem kraje s nabytím účinnosti dne 18. 4. 2025.

Změna č. 2 ÚP respektuje následující priority územního plánování stanovené ZÚR JMK, které se jí dotýkají v rámci jednotlivých kapitol:

Dle kapitoly A. Stanovení priorit územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje:

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

Změna č. 2 ÚP se tohoto bodu nedotýká.

(3) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury kraje vyvažující silnou republikovou a mezinárodní pozici krajského města Brna vytvářením územních podmínek pro rozvoj dalších významných center osídlení kraje.

Změna č. 2 ÚP se tohoto bodu nedotýká.

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

Změna č. 2 ÚP koncepci páteční dopravní infrastruktury upravuje do souladu se záměry ze ZÚR JMK.

Dle kapitoly B. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí.

Území řešené Územním plánem Sedlec a jeho Změny č. 2 leží v dotyku rozvojové osy N-OS2 Vídeňská, která je nadmístního významu. Z tohoto důvodu jsou na řešené území kladeny vyšší nároky na turistický a rekreační ruch vzhledem okolním památkám UNESCO a vazbě na Lednicko-valtický areál.

Dle kapitoly D. Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno, se správního území týká:

Řešeným územím prochází koridor územní rezervy pro dopravu RDS10-A a RDS10-B, silnice I. Třídy I/40 obchvat Sedlec ve variantě A a B. Změna č. 2 ÚP toto vymezení respektuje a zpřesňuje vůči zastavěnému území a zastavitelným plochám vymezeným územním plánem.

Řešeného území se dále týká koridor regionální železniční trati DZ07 Trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace (veřejně prospěšná stavba). Změna č. 2 ÚP tento koridor nově vymezuje a zařazuje do veřejně prospěšných staveb.

Ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje vyplývá přes obec vedení dálkových cyklistických koridorů EuroVelo 9 a EuroVelo 13, mezinárodního cyklistického koridoru Greenways Praha – Vídeň a krajského cyklistického koridoru Valtice – Pohansko. Jejich vedení je územním plánem zohledněno a Změnou č. 2 dále respektováno.

ZÚR JMK vymezují koridor technické infrastruktury jako územní rezervu RTEE01 Sokolnice – hranice ČR / Rakousko, dvojité elektrické vedení 400 kV. Pro tento záměr je stanoven úkol pro územní plánování:

(h) V rámci přípravy konkrétních záměrů dálnic, čtyřpruhových silnic, vysokorychlostní trati a el. vedení ZVN 400 kV minimalizovat kumulativní vlivy na krajinný ráz s ostatními stávajícími nebo navrhovanými záměry obdobného charakteru (dálnice, čtyřpruhové silnice, vysokorychlostní tratě a el. vedení ZVN 400 kV) vhodným technickým řešením nových záměrů.

Změna č. 2 ÚP tento koridor zpřesňuje do plochy územní rezervy R.3. Vzhledem k tomu, že v rámci řešeného území k souběhu záměrů nedochází a plocha rezervy je umístěna na osu stávajícího vedení elektrické energie 220 kV, nejsou stanoveny bližší podmínky pro prověření budoucího využití. Lze totiž očekávat, že zásahy do území budou v budoucnu minimální.

Prověření ploch a koridorů nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability krajiny NRBC 106 – Milovický les, NRBC 2011 – Hlohovecké rybníky, RBC 10 – Skalky, nadregionální biokoridor K 159T a regionální biokoridor RK JM040.

ÚP a jeho Změna č. 2 je se systémem ÚSES dle ZÚR JMK v souladu.

Dle kapitoly E. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje pro správné území Hustopeče vyplývá:

V rámci území přírodních hodnot jako prvky soustavy Natura 2000 jsou stanoveny požadavky na uspořádání a využití území:

- a) Podporovat zachování přírodních hodnot a přírodních zdrojů na území kraje, prosazovat šetrné formy jejich využívání a v možných případech jejich obnovu a doplnění.*
- b) Podporovat posilování retenční schopnosti území, dbát na nenarušení povrchových a podzemních zdrojů vody a pramenišť minerálních a léčivých vod a podporovat jejich hospodárné využívání.*
- c) Podporovat zachování přírodě blízkých biotopů v území a ochranu ohrožených rostlin a živočichů.*

A úkoly pro územní plánování:

- a) Vytvářet územní podmínky pro šetrné formy využívání území a zvyšování biodiverzity území.*
- b) Vytvářet územní podmínky pro opatření vedoucí ke zvýšení retenční schopnosti území a ke kultivaci vodních toků, vodních ploch, zdrojů podzemní vody.*
- c) Vytvářet územní podmínky pro zajištění rekultivace území po těžbě surovin a řešení způsobu dalšího využívání území.*

Území Natura 2000 jsou územním plánem plošně stabilizována a Změnou č. 2 ÚP nejsou nijak negativně dotčena.

Celkově se dá konstatovat, že jsou na správním území obce Sedlec respektovány územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot i ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území Jihomoravského kraje, především s ohledem na zachování výjimečných hodnot památkového fondu kraje, území s archeologickými nálezy a vytvořením územních podmínek pro obsluhu území veřejnou infrastrukturou.

Dle kapitoly F. Stanovení cílových kvalit krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení a dle výkresu I.3. Výkres krajin se řešeného území dotýkají tyto krajinné celky:

Jižní část správního území spadá do krajinného celku 12 Lednicko-valtický. Úkoly pro územní plánování jsou:

- a) Vytvářet územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniová i mimolesní zeleň, trvalé travní porosty atd.) s cílem členění souvislých ploch orné půdy, posílení ekologické stability území a omezení účinků větrné a vodní eroze.*
- b) Vytvářet územní podmínky pro ochranu kulturních dominant, pohledových panoramat a pohledových os komponované krajiny Lednicko-valtického areálu.*
- c) Vytvářet územní podmínky pro ochranu Lednicko-valtického areálu (jako nejvýznamnějšího krajinářského díla České republiky, ojedinělého i ve světovém měřítku), jehož hodnota je dána zejména volnou krajinou, prostorovým rozvržením, měřítkem a architektonickou kvalitou staveb, a jejich vzájemnými vztahy v komponované krajině. Novodobé stavby technické infrastruktury vymezovat tak, aby nebyly tyto hodnoty narušeny a byly minimalizovány vlivy na LVA.*

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

Severní část správního území spadá do krajinného celku 14 Mikulovský. Úkoly pro územní plánování jsou:

- a) Vytvářet územní podmínky rozvoj měkkých forem rekreace (turistika, cykloturistika, hipoturistika) při respektování zájmů ochrany přírody a krajiny.*
- b) Vytváření územních podmínek pro ochranu pohledových panoramat a pohledových os na hřbet Pálavských vrchů a cenné kulturní a historické krajinné dominanty komponované krajiny Mikulovsko-Falkensteinsko.*
- c) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj sídel a zajištění ochrany jejich siluet v pohledově exponovaných územích.*
- d) Vytvářet územní podmínky pro ochranu Lednicko-valtického areálu (jako nejvýznamnějšího krajinářského díla České republiky, ojedinělého i ve světovém měřítku), jehož hodnota je dána zejména volnou krajinou, prostorovým rozvržením, měřítkem a architektonickou kvalitou staveb, a jejich vzájemnými vztahy*

v komponované krajině. Novodobé stavby technické infrastruktury vymezovat tak, aby nebyly tyto hodnoty narušeny a byly minimalizovány vlivy na LVA.

Všechny úkoly a požadavky jsou v platném Územním plánu Sedlec zohledněny.

Změna č. 2 ÚP navržená řešení dále respektuje.

Dle kapitoly G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit je nutno v rámci ÚP Sedlec vymezit tyto VPS:

ÚP Sedlec ani jeho Změna č. 2 VPS v souvislosti se ZÚR JMK nevymezuje.

D.3. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

První územní rozvojový plán vydala vláda České republiky dne 28.08.2024 usnesením č. 581.

Je nutno vycházet z přechodného ustanovení § 319 nového stavebního zákona vyplývá, že první územní rozvojový plán obsahuje pouze nadregionální USES a záměry dopravní a technické infrastruktury, jež jsou vymezeny v zásadách územního rozvoje a u nichž marně uplynula lhůta pro soudní či správní přezkum. Jinými slovy, vydaný územní rozvojový plán obsahuje pouze záměry přejaté ze zásad územního rozvoje, nic dalšího nebo odlišného.

Z uvedených skutečností vyplývá, že až do pořízení změny prvního územního rozvojového plánu není nezbytné, aby byl dodatečně posuzován soulad návrhu územního plánu s prvním územním rozvojovým plánem, neboť toto posouzení by nemohlo přinést jiné vyhodnocení než to, které již vyplynulo z posuzování souladu návrhu územního plánu se zásadami územního rozvoje. Předmětem posuzování by totiž byly totožné záměry. Posouzení souladu návrhu s územním rozvojovým plánem je tak fakticky obsaženo v posouzení souladu návrhu územního plánu se zásadami územního rozvoje.

Toto se týká následujících záměrů:

Záměry dle ÚRP (označení)	Záměry dle ZÚR (označení a název)
NRBC106	NRBC 106 - nadregionální biocentrum Milovický les
NRBC2011	NRBC 2011 - nadregionální biocentrum Hlohovecké rybníky
NRBK106-AT	K159T - nadregionální biokoridor

E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ZMĚNY

Obsah změny dle zadání:

2.01) Změna využití pozemku parc. č. 893 v k. ú. Sedlec u Mikulova v územním plánu vedená jako plocha „Zs“ zahrad, sadů a vinic v současně zastavěném území na plochy pro bydlení.

Zpracováno v požadovaném rozsahu do návrhové plochy bydlení B1, nad předmětným pozemkem.

2.02) Změna využití pozemku parc. č. 447 v k. ú. Sedlec u Mikulova v územním plánu vedená jako plocha „Rw“ pro rekreaci a vinařství na plochu pro bydlení (výstavba rodinného domu).

Zpracováno v požadovaném rozsahu pozemku do návrhové plochy bydlení B1.

2.03) Změna využití pozemku parc. č. 394/1 v k. ú. Sedlec u Mikulova v územním plánu vedená jako plocha „Rw“ pro rekreaci a vinařství na plochu pro bydlení (výstavba rodinného domu).

Možnost umisťovat stavby pro bydlení je nově řešena v regulativu ploch pro rekreaci jinou RX. V podmíněné přípustnosti využití je přidána odrážka: Bydlení za podmínky, že není narušováno ostatními činnostmi v ploše. V grafické části Změny č. 2 ÚP se tato změna tedy neprojevuje.

2.04) Změna využití pozemku parc. č. 803 a 804 v k. ú. Sedlec u Mikulova v územním plánu vedená jako plocha „Vs“ plochy smíšené výrobní a plocha Zu – zeleň urbanizovaná, na plochu bydlení.

Zpracováno v požadovaném rozsahu pozemku do návrhové plochy bydlení B1.

2.05) Změna využití části pozemku parc. č. 894/1 v k. ú. Sedlec u Mikulova v územním plánu vedených jako plocha VZ – zemědělská výroba, na plochy stavby občanského vybavení se zachováním části pro výrobu.

Zpracováno v požadovaném rozsahu pozemků do návrhové plochy občanského vybavení komerčního OK.

2.06) Změna využití území pozemku parc. č. 778 v k. ú. Sedlec u Mikulova v územním plánu vedených jako plocha Kz – krajinná zeleň, na plochu Zu – zeleň urbanizovaná.

Zpracováno v požadovaném rozsahu pozemku do návrhové plochy zeleně parkové a parkově upravené ZP.

2.07) Aktualizace zastavěného území.

Proběhlo v souladu se stavebním zákonem.

2.08) Provéřít územní plán z hlediska souladu se stavebním zákonem a prováděcím předpisy.

- S ohledem na stále stupňující požadavky na parkování doplnit požadavek na řešení dopravy v klidu (odstavování a parkování) na pozemcích stavebníka pro nově navrhovanou zástavbu, případně i navyšování kapacit ve stabilizovaných plochách.
- Provéřít řešení dopravní a technické infrastruktury v zastavitelných plochách, vymezení ploch veřejného prostranství a vymezení veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury.
- Provést revizi vymezení ploch veřejného prostranství, skutečné hranice a možnosti využitelnosti ploch veřejného prostranství.
- upřesnění vymezení architektonicky a urbanisticky významných staveb, a podmínek jejich uplatnění,
- doplnění podmínek využití ploch, územních rezerv atd.
- revize a úprava stávajících funkčních regulativ (např. přípustnost oplocení, stavby v nezastavitelném území – seníky, včelíny, apod.)
- doplnění pojmů.

Bylo provedeno v rámci převodu ÚP do jednotného standardu zpracování ÚP, celkové revize regulativů ploch s rozdílným způsobem využití, a zapracováním dílčích požadovaných změn s koordinací využití okolních ploch.

2.09) Doplnění územního plánu o prvky regulačního plánu, ve smyslu ustanovení § 82 odst. (3) stavebního zákona.

Bylo provedeno jak v textové části viz kapitola 2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE tak v grafické části HLAVNÍ VÝKRES č. 2.

2.10) Územní plán (změny) budou zpracovány v jednotném standartu - § 59 stavebního zákona.

Provedeno.

2.11) Změnu využití území z plochy výroby na plochy bydlení v rodinných domech, pozemky parc. č. 677/1, 677/4, 677/5.

Zpracováno v požadovaném rozsahu pozemku do návrhové plochy bydlení BI.

2.12) Změna využití pozemku parc. č. 273/11 - zeleň na plochu pro rodinnou rekreaci (výstavba domu pro rodinnou rekreaci).

Zpracováno v požadovaném rozsahu pozemku do návrhové plochy zeleně parkové a parkově upravené ZP s doplněním přípustnosti příslušné stavby.

F. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI

Na zpracování Změny č. 2 ÚP Sedlec nebyl uplatněn požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí a udržitelný rozvoj území.

G. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Na zpracování Změny č. 2 ÚP Sedlec nebyl uplatněn požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí a udržitelný rozvoj území.

H. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO

Na zpracování Změny č. 2 ÚP Sedlec nebyl uplatněn požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí a udržitelný rozvoj území.

I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP SEDLEC VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3

Variantní řešení nebylo při zpracování Návrhu Změny č. 2 ÚP sledováno.

I.1. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Při zpracování Změny č. 2 ÚP bylo na základě průzkumů zástavby aktualizováno zastavěné území města a rozšířeno nad pozemky, na kterých jsou zapsány do katastru nové stavby, popřípadě proluky mezi nimi.

I.2. ZDŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA

Základní koncepce rozvoje území města se Změnou č. 2 ÚP zpřesňuje. Především se jedná o zpřesnění a doplnění prvků regulačního plánu, které mají za úkol podpořit zachování charakteru sídla jako celku.

Potom je vymezena lokalita L.1 pro ochranu hodnot historického jádra obce.

I.3. ZDŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE

V rámci urbanistické koncepce nedochází k žádným zásadním změnám.

Dochází ke zpřesnění vymezení a uvedení označení návrhových ploch do jednotného standardu.

I.4. ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

V rámci řešení veřejné infrastruktury dochází ke změnám ve vymezení koridoru silničního obchvatu obce.

Změna č. 2 ÚP ruší návrhový koridor, který byl vypuštěn ze ZÚR JMK a upřesňuje plochy územních rezerv pro prověření trasy tohoto obchvatu ve větší vzdálenosti od obytné zástavby.

Změnou č. 2 je vložen koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití pro optimalizaci regionální železniční trati č. 246 Znojmo – Břeclav, která se má nově elektrifikovat.

Je upřesněn požadavek na likvidaci dešťových v souladu s aktuální legislativou.

Dochází ke zpřesnění vymezení a uvedení označení návrhových ploch do jednotného standardu.

Platný územní plán počítá s navýšením obyvatel na 1000. Změna č. 2 ÚP, která je složená z konkrétních požadavků na změnu od jednotlivých žadatelů, nabízí dle odborného odhadu cca 28 počet bytových jednotek. Pro obec Sedlec se jedná o průměrný rozvoj sídla, který nemůže nijak zásadně ovlivnit jeho požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu.

Při obložitelnosti jedné bytové jednotky průměrně 3 lidmi se jedná o počet nových obyvatel cca 84.

ČOV je kapacitně dimenzovaná na 1200 obyvatel, takže nabízí dostatečnou rezervu pro další rozvoj obce.

Dopravně nebude území obce zatěžováno nad rámec současné dopravy, která se skládá jak z místní dopravy bydlících obyvatel, obsluhy území a návštěvníků obce nebo projíždějících turistů. Navýšení je možno očekávat v rozsahu cca 42 osobních vozidel rozptýlených po území sídla.

I.5. ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

V rámci koncepce uspořádání krajiny nedochází k žádným zásadním změnám.

Dochází ke zpřesnění vymezení a uvedení označení návrhových ploch do jednotného standardu.

I.6. ZDŮVODNĚNÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Změnou č. 2 ÚP se podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití upravuje dle aktuální požadavků na využití území a potřebami převodu do jednotného standardu ÚP.

I.7. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

Změnou č. 2 ÚP se položky veřejně prospěšných staveb a opatření pro vyvlastnění nemění.

Změna č. 2 ÚP doplňuje do VPS koridor pro optimalizaci železniční trati Břeclav – Znojmo.

Dochází ke zpřesnění vymezení a uvedení označení návrhových ploch do jednotného standardu.

Interakční prvky jsou rušeny v grafické části z důvodu absence v textové části.

I.8. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Změnou č. 2 ÚP se kapitola veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo vypouští.

I.9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Změnou č. 2 ÚP se kapitola stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona vypouští.

I.10. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Změnou č. 2 ÚP je zpřesněno (zmenšeno) vymezení ploch územní rezervy pro prověření trasy silničního obchvatu obce I/40.

I.11. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Změnou č. 2 ÚP se kapitola vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno dohodou o parcelaci vypouští.

I.12. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

Změnou č. 2 ÚP se kapitola vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování vypouští.

I.13. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

Změnou č. 2 ÚP se kapitola vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování vypouští.

I.14. ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Změnou č. 2 ÚP se kapitola stanovení pořadí změn v území vypouští.

I.15. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Změnou č. 2 ÚP se kapitola vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb vypouští.

I.16. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ

Změnou č. 2 ÚP se definice pojmů vkládají do samostatné kapitoly a zpřesňují dle provedených úprav regulativů využití území.

J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Změnou č. 2 územního plánu Sedlec nejsou nově vymezeny žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v nadřazené ÚPD.

K. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Na demografický vývoj v řešeném území mají vliv především:

- Lednicko-valtický areál,

- atraktivní vinařské okolí.

Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel v řešeném území:

Rok	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Počet obyvatel	866	905	841	818	831	866

Vývoj počtu obyvatel v posledních deseti letech (dle ČSÚ vždy k 1.1.):

Rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Počet obyvatel	853	850	850	857	854	860	853	861	869	866	861
Rok	2022	2023	2024								
Počet obyvatel	854	864	851								

Pro přiměřené fungování trhu s pozemky se doporučuje výrazná převaha nabídky pozemků nad očekávanou poptávkou, což ÚP Sedlec naplňuje jak v oblasti bydlení, tak v oblasti pracovních aktivit.

Rozvojový potenciál v plochách bydlení:

PLOCHY BYDLENÍ	STAV	NÁVRH	CELKEM	ROZDÍL OPROTI STAVU
Popis	ha	ha	ha	%
BH bydlení hromadné	0,24	0,00	0,24	0,0%
BI bydlení individuální	29,56	10,57	40,13	35,8%
CELKEM	29,80	10,57	40,37	35,5%

Rozvojový potenciál v plochách výroby (pracovní příležitosti):

PLOCHY VÝROBY	STAV	NÁVRH	CELKEM	ROZDÍL OPROTI STAVU
Popis	ha	ha	ha	%
VS skladové areály	0,19	0,00	0,19	0,0%
VZ výroba zemědělská a lesnická	13,10	0,00	13,10	0,0%
VX výroba a skladování jiná	1,74	0,00	1,74	0,0%
HU smíšená výrobní	0,86	6,13	6,99	712,8%
CELKEM	15,89	6,13	22,02	38,6%

V rámci Změny č. 2 ÚP jsou vymezeny nové návrhové plochy pro bydlení a občanské vybavení, které budou pokrývat požadavky na další rozvoj bydlení a pracovních příležitostí.

Převis nabídky ploch pro bydlení a výrobu na území obce Sedlec odpovídá požadavkům na jeho rozvoj, který nabízí kvalitní plochy a zázemí pro nové obyvatele s postupnou realizací ploch veřejných prostranství a zeleně. Dostatečný podíl návrhových ploch pro bydlení umožňuje mimo jiné vytvořit podmínky pro snížení cen pozemků a také možnost realizovat větší stavební pozemky, které umožní v území ponechat větší podíl zeleně formou zahrad u bydlení a izolační vegetace u výroby.

Vzhledem k tomu, že křivka počtu obyvatel sídla nyní stagnuje jsou rozvojové potenciály pro bydlení a pracovní příležitosti nastaveny správně tak, aby ji podpořily.

L. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Změnou č. 2 ÚP se vymezení lokalit a výčet prvků regulačního plánu nemění.

M. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

M.1. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF)

V rámci řešení Změny č. 2 Územního plánu Sedlec dochází k záboru zemědělského půdního fondu (ZPF).

1. Zastavitelné plochy, nově vymezené:

Z.25 ZP – Parková zeleň pro vytvoření zázemí u železniční zastávky.

2. Zastavitelné plochy, u kterých byla provedena změna funkce využití:

Z.8 BI, Z.24 ZP – Plocha bydlení a zeleň pro izolaci od plochy výroby umožní využít stávající zahradu pro výstavbu bydlení a navázat na okolní zástavbu. Ve veřejném zájmu dochází k efektivnímu využití stávající dopravní a technické infrastruktury. Zastavěním plochy nedochází ke ztížení obhospodařování území, přerušení zemědělských cest ani zhoršení hydrologických poměrů v území.

Z.9 BI - Plocha bydlení umožní využít stávající zahradu pro výstavbu bydlení a navázat na okolní zástavbu. Ve veřejném zájmu dochází k efektivnímu využití stávající dopravní a technické infrastruktury. Zastavěním plochy nedochází ke ztížení obhospodařování území, přerušení zemědělských cest ani zhoršení hydrologických poměrů v území.

Z.10 BI – Plocha pro bydlení vymezená namísto výrobní plochy.

3. Plochy transformační (přestavby):

T.6 BI, T.26 – Plocha bydlení a zeleň pro izolaci od plochy výroby umožní využít stávající nevyužívanou zahradu pro výstavbu bydlení a navázat na okolní zástavbu. Ve veřejném zájmu dochází k efektivnímu využití stávající dopravní a technické infrastruktury. Zastavěním plochy nedochází ke ztížení obhospodařování území, přerušení zemědělských cest ani zhoršení hydrologických poměrů v území.

T.7 BI – Plocha bydlení umožní využít areál družstva pro výstavbu bydlení a navázat na okolní zástavbu. Ve veřejném zájmu dochází k efektivnímu využití stávající dopravní a technické infrastruktury. Zastavěním plochy nedochází ke ztížení obhospodařování území, přerušení zemědělských cest ani zhoršení hydrologických poměrů v území.

T.11 OK – Plocha občanského vybavení komerčního umožňuje využít stávajícího areálu družstva pro jiné aktivity.

4. Koridory pro realizaci veřejné infrastruktury:

CNZ.DZ07 – koridor vymezený nad plochami s rozdílným způsobem využití zajišťuje realizaci elektrifikaci regionální železniční trati Břeclav – Znojmo. Jedná se o doplnění sloupů trakčního vedení, které se bude odehrávat prioritně na stávajícím tělese železnice. Nové zábery ZPF se v tomto případě nepředpokládají.

M.2. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA (PUPFL)

Při zpracování Změny č. 2 ÚP Sedlec nedochází z novým záborům PUPFL.

M.1. TABULKOVÁ ČÁST PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU

Tabulka předpokládaných záborů ZPF a PUPFL:

označení plochy	kód využití plochy	Zábor ZPF celkem (ha)	Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Zábor PUPFL (ha)	Odhad výměry záboru s rekultivací na ZPF (ha)	Informace o existenci závlah (Za), odvodnění (Od), ochraně proti erozi (OPE)	Popis a poznámka k řešení Změny č.7 ÚP	Původní využití v ÚP	Původní zábor v ÚP (ha)
			I.	II.	III.	IV.	V.						
Z.8	BI	0,65	0,65									HU, ZP	0,65
Z.9	BI	0,41		0,40	0,01							RX	0,41
Z.10	BI	0,00								Od		HU, DS	0,90
T.6	BI	0,75		0,75								ZK	
T.7	BI	0,00										VZ	
Celkem	BI	1,81	0,65	1,15	0,01	0,00	0,00	0,00					
T.11	OK	0,00								Od		VZ	
Celkem	O	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
Z.24	ZP	0,19	0,19									HU	0,19
Z.25	ZP	0,00								Od		ZK	
T.26	ZP	0,38		0,15								ZK	
Celkem	ZP	0,57	0,19	0,15	0,00	0,00	0,00	0,00					
Celkem změna		2,38	0,84	1,30	0,01	0,00	0,00	0,00					

N. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Bude doplněno po projednání.

O. POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Zadané parametry pro kontrolu

Požadovaný typ kontroly: Částečná (adresář DATA)

Zadaný druh dokumentu: Územní plán (DUP)

Zadaný způsob projednání: Změna

Zadaná etapa pořizování: Nezadaná

Údaje zjištěné z dokumentu

Druh dokumentu: Územní plán (DUP)

Pořadové číslo změny: 2

Způsob projednání: Změna

Etapa pořizování: Nezjištěná

Kód obce: 584878

Formát vstupních údajů: GIS

Sumarizace kontrol

Výsledek kontrol: Bez chyb, s varováními

Výsledek importu: Bez importu do NGÚP

Začátek: 13.11.2025 14:39:30

Konec: 13.11.2025 14:44:18

Detaily kontrol

- Kontrola struktury a názvů souborů

Kategorie	Kód	Zpráva
Informace	1041	Adresářová struktura je v souladu s Vyhláškou.
Informace	1042	Kontrola přítomnosti povinných souborů proběhla bez chyb.
Informace	1043	Kontrola přítomnosti nepovinných souborů proběhla bez chyb a varování.
Informace	1044	Kontrola přítomnosti nepovolených souborů proběhla bez chyb.
Informace	1045	Kontrola názvosloví souborů proběhla bez chyb.
Informace	1046	Kontrola přidružených souborů proběhla bez chyb.

- Kontrola metadat

Validace nebyla vykonána z důvodu požadované částečné validace

- Kontrola vektorových údajů

Souhrn částečných kontrol:

A - Kontrola přítomnosti standardních atributů: Bez chyb, s varováními

B - Kontrola povolených hodnot standardních atributů: Bez chyb

C - Kontrola souřadnicového systému: Bez chyb

D - Kontrola polohových vztahů mezi vrstvami: Bez chyb, s varováními

E - Kontrola topologie a čistoty dat: Bez chyb

F - Kontrola nestandardních vrstev:		Bez chyb
Počet objektů ve vrstvách:		
koridoryn_p:	1	
koridoryp_p:	0	
lokalita_p:	1	
plochavi_p:	0	
plochypodm_p:	0	
plochyrv_p:	594	
plochyvmen_p:	37	
reseneuzemi_p:	1	
systemsidelnizelene_p:	0	
systemverprostr_p:	0	
uses_p:	24	
uzemiprvkyrp_p:	0	
uzemnirezervy_p:	2	
vpsvpoas_l:	4	
vpsvpoas_p:	26	
zastaveneuzemi_p:	46	
zastavitelneuzemi_p:	0	
zpochybmeno_p:	0	

Samostatná tabulka s popisem kontroly vrstev dle jednotlivých kontrol není vložena z důvodu nadbytečnosti uváděných údajů v odůvodnění, které se k podstatě nevztahují.

Převod do jednotného standardu dle vyhlášky č. 157/2024 Sb. je touto dokumentací zajištěn. Topologické, polohové, obsahové i povolené hodnoty dle standardu jsou splněny a v pořádku. V protokolu obsažená varování se týkají pouze popisu odlišností od originálních souborů standardu. V datové struktuře jsou totiž přidány informace spojené s řešením a popisem Změny č. 2 ÚP.

- **Kontrola textů a výkresů**

Validace nebyla vykonána z důvodu požadované částečné validace

POUČENÍ

Změna č. 2 Územního plánu Sedlec vydávaná formou opatření obecné povahy v souladu s ustanovením § 173 odst. 1 správního řádu, nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

Proti opatření obecné povahy nelze dle ustanovení § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

.....
Bc. Marian Pánek
starosta obce

.....
Jan Janíček
místostarosta obce