

ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU SEDLEC

B. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

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:	Návrh pro společné jednání a veřejné projednání	
Datum:	8 / 2026	

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Název dokumentace: Změna č. 3 Územního plánu Sedlec	
Správní orgán, který poslední změnu vydal: Zastupitelstvo obce Sedlec	otisk úředního razítka a podpis
Datum nabytí účinnosti:	
Pořizovatel: Městský úřad Mikulov Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Jméno a přímení: Irena Prochásková Funkce: Referentka úřadu územního plánování	

Obsah dokumentace Změny č. 3 ÚP:

- A) Textová část
- B) Textová část Odůvodnění
- Příloha č. 1: Text s vyznačením změn
- C) Grafická část:

1	Výkres základního členění území	1 : 5 000
2	Hlavní výkres – koncepce uspořádání území obce	1 : 5 000
O1	Výkres širších vztahů	1 : 50 000
O2	Koordinační výkres	1 : 5 000
O3	Předpokládaný zábor půdního fondu	1 : 5 000

Obsah

A.	STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 3 ÚP SEDLEC	3
B.	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA	3
C.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ....	6
D.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ.....	7
E.	VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ZMĚNY	12
F.	ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH 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	13
H.	STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO.....	13
I.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. 3 ÚP SEDLEC VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 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	15
N.	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.....	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. 3 ÚP SEDLEC

Bude doplněno po projednání.

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. 3 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 umisťovat 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. 3 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. 3 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. 3 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. 3 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. 3 ÚP nastavenou koncepci dále respektuje.

e) *Vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území 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. 3 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. 3 ÚP nastavenou koncepci dále respektuje a podporuje.

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 navrhopat 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. 3 nestanovuje pořadí provádění změn v území.

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

Změnou č. 3 ÚP koordinováno již na úrovni tvorby zadání.

k) Vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

Změnou č. 3 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. 3 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 sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu.

V rámci Změny č. 3 ÚP vzhledem k jejímu 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. 3 ÚP vzhledem k jejímu 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. 3 ÚP tuto koncepci dále respektuje.

q) Určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území.

V rámci Změny č. 3 ÚP vzhledem k jejímu 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. 3 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 navrhopat kompenzační opatření.

B.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

Územní plán a jeho Změna č. 3 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.

Soulad se stavebním zákonem je vyhodnocen především s paragrafy, které se týkají obsahu Změny č. 3 ÚP:

§ 116: Změna č. 3 ÚP aktualizuje zastavěné území v souladu s tímto paragrafem.

Příloha č. 8 zákona: Změna č. 3 ÚP zachovává 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. 3 ÚP:

§ 12: Změna č. 3 ÚP zachovává výkresy v jednotném 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. 3 byly zpracovány v souladu se zvláštními právními předpisy, které s nimi souvisí.

ÚP Sedlec a jeho Změna č. 3 respektuje ochranná pásma, tak jak vyplývají z platné legislativy. Jsou zapracována 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. 3 byly zohledněny požadavky na ochranu ovzduší v řešeném území. Nově navržené plochy v ÚP Sedlec a jeho Změně č. 3 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. 3 zapracovány v souladu se zákonem 20/1987 Sb., o státní památkové péči. Nemovitě 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. 3 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 NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

D.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Změna č. 3 územního plánu Sedlec (dále jen Změna č. 3 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 Změn č. 8 a 9 naposledy schválené usnesením vlády ČR dne 27. 8. 2025, v úplném znění závazném od 1. 10. 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. 3 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. 3 ÚP je stávající potenciál primárního sektoru rozšířen o novou zastavitelnou plochu pro vinařskou výrobu, která je navržena na méně kvalitních půdách v přímé návaznosti na pěstování vinné révy.

(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 navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

V rámci řešení Změny č. 3 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. 3 ÚP dochází k úpravám ploch, které zohledňují aktuální požadavky na využití území.

(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. 3 ÚP podporuje místní pracovní aktivity a příležitosti.

(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. 3 ÚP tuto koncepci nadále rozvíjí.

(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. 3 ÚP koncepci dopravy zachovává.

(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. 3 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. 3 ÚP koncepci vodního hospodářství zachovává.

Území řešené Územním plánem Sedlec a jeho Změny č. 3 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.

(75b) SOB9 *Specifická oblast, 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 akumulačních 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. 3 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. 3 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. 3 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. 3 ÚP podporuje rozvoj místních pracovních příležitostí a turistický ruch navázaný na vinařské tradice.

(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. 3 ÚP podporuje regionální potenciál výroby vína a na něj navázané pracovní příležitosti a turistický ruch.

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. 3 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 C. Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu

ZÚR JMK přebírají vymezení SOB9 specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, vymezené v politice územního rozvoje na území celého Jihomoravského kraje.

Úkoly pro územní plánování:

a) *Vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejména 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 (zejména 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, zejména 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, zejména pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejména povrchových zdrojů vody.

f) Pro řešení problematiky sucha 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. 3 ÚP tyto plochy dále respektuje.

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. 3 ÚP toto vymezení respektuje.

Řešeného území se dále týká koridor regionální železniční trati DZ07 Trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace (veřejně prospěšná stavba). Změna č. 3 ÚP tento koridor respektuje.

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. 3 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.

ÚP tento koridor zpřesňuje do plochy územní rezervy R.3. Změna č. 3 ÚP tento koridor nadále respektuje.

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. 3 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 správní 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. 3 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. 3 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. 3 VPS v souvislosti se ZÚR JMK nevymezuje.

Dle kapitoly H. Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury:

DS17 Silnice I/40 Mikulov – Sedlec, západ; homogenizace: Koridor se na správním území obce Sedlec neprojevuje. Navazuje na stávající trasu silnice ještě před hranicí obce, takže není nutno koordinovat.

DZ07 Trať č. 246 Znojmo – Břeclav: V platném ÚP Mikulov koridor vymezený je a navazuje. V platném ÚP Valtice koridor vymezený není, ale je řešen v rámci nově pořizovaného ÚP v potřebné návaznosti.

RDS10-A a RDS10-B, silnice I. Třída I/40 obchvat Sedlec ve variantě A a B: Rezerva pro obchvat navazuje na území Mikulova v platném ÚP na koridor homogenizace silnice I/40. Dále pokračovat, na správním území Mikulova, již nemusí. Územní rezerva na území Valtic v platném ÚP nepokračuje a v rámci nově

pořizovaného ÚP je vymezena ve větší šířce oproti zpřesnění ve Změně č. 3 ÚP Sedlec, dohodnuté se zástupcem investora ŘSD.

RTEE01 Sokolnice – hranice ČR / Rakousko, dvojité elektrické vedení 400 kV, územní rezerva: Tato územní rezerva na sousedních správních územích v platných ÚPD zatím nenavazuje.

D.3. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

Územní rozvojový plán, ve znění změn 1 a 2 vydala vláda České republiky, s nabytím účinnosti dne 25. 8. 2026. Územní rozvojový plán obsahuje záměry dopravní a technické infrastruktury a nadregionální ÚSES, jež jsou vymezeny v zásadách územního rozvoje. Aktuální územní rozvojový plán obsahuje záměry přejaté ze zásad územního rozvoje.

Posouzení souladu návrhu s územním rozvojovým plánem je tak fakticky obsaženo v posouzení souladu návrhu územního plánu se zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje.

Toto se týká následujících záměrů:

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

E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ZMĚNY

Obsah změny dle zadání:

3.01) Změna využití pozemku parc. č. 1543 v k. ú. Sedlec u Mikulova v územním plánu vedená jako plocha „AU“ zemědělské všeobecné na plochu zaměřenou na vinařskou výrobu.

Zpracováno v požadovaném rozsahu do návrhové plochy výroby jiné VX, nad částí předmětného pozemku tak, aby bylo předpokládáný záměr realizovat.

3.02) V rámci ploch bydlení individuálního BI prověřit podmínku prostorového uspořádání „Rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků v návrhových plochách: 800–2000 m²“ tak, aby možno realizovat stavby i na pozemcích menších o velikosti od 500 m². Dále bude provedena revize funkčních regulativ, prostorových regulativ a doplnění pojmů ÚP.

Prověřeno na všechny návrhové plochy bydlení BI a zpracováno v požadovaném rozsahu do podmínek využití jednotlivých ploch.

3.03) Vymezení současně zastavěného území obce.

Uvedení územního plánu do souladu s platnými právními předpisy.

Proběhlo v souladu se stavebním zákonem.

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. 3 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. 3 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. 3 ÚP Sedlec nebyl uplatněn požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí a udržitelný rozvoj území.

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

Variantní řešení nebylo při zpracování Návrhu Změny č. 3 ÚP sledováno.

I.1. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Při zpracování Změny č. 3 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. 3 ÚP nemění.

I.3. ZDŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE

1. V rámci urbanistické koncepce dochází k vymezení nové návrhové plochy VX výroba jiná pro nové vinařství.

V rámci správního území nabyly územním plánem návrhové plochy tohoto typu vymezené, tedy výroba a skladování jiné VX, které jsou určeny pro objekty a funkce sloužící vinařství. Předmětný pozemek navazuje v severní části obce na zastavěné území využívané pro rekreaci jinou RX s objekty sloužícími vinařství a ovocnářství. Umístění je logické, protože všechny tyto plochy jsou ze severu obklopeny vinohrady a sady. Pozemek je zařazen do III. Třídy ochrany ZPF.

2. Pro konkrétní plochy došlo po prověření možného vlivu na krajinný ráz k úpravě (zmenšení velikosti) stavebního pozemku.

V současnosti je trend stavební pozemky pro umístění rodinných domů zmenšovat. Jsou k tomu jak ekonomické důvody, zvyšující se ceny pozemků, tak snaha nerozpínat zástavbu do krajiny a tím také zmenšovat zábor ZPF. Zmenšení velikosti stavebních pozemků by nemělo mít negativní vliv na krajinný ráz. Tato úprava by se týká pouze ploch, kde lze předpokládat, že ke konfliktu nedojde, tedy jižní část obce, kde jsou návrhové plochy BI Z.4, Z.8, Z.10, T.5 a dále BI T.6, T.7, které se nacházejí pod terénním zlomem padajícím k zemědělskému družstvu.

I.4. ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

V rámci řešení veřejné infrastruktury nedochází ke změnám.

I.5. ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

V rámci koncepce uspořádání krajiny nedochází k žádným zásadním změnám.

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

Změna č. 3 ÚP v úvodní části kapitoly doplňuje princip úrovně regulativů v rámci jednotlivých funkčních ploch tak, aby bylo v rámci povolovacího procesu pro schvalující orgán vydat kladné stanovisko pro povolení stavby

v příslušné ploše. Tímto by měl být zpřehledněn hlavní účel vymezení funkční plochy s tím, že přípustným a podmíněně přípustným využitím je zajištěna jistá flexibilita jejího využití jako celku.

Změnou č. 3 ÚP se podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití upravují pouze u ploch výroby jiné VX tak, aby bylo možno realizovat i doplňkové a technickoprovozní stavby pro zemědělství.

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. 3 ÚP se položky veřejně prospěšných staveb a opatření pro vyvlastnění nemění.

I.8. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Změnou č. 3 ÚP se plochy nebo koridory územních rezerv nemění.

I.9. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ

Změnou č. 3 ÚP se definice pojmů o nový pojem spojený s výměrou stavebního pozemku tak, aby bylo zřejmé, že se regulace týká objektů hlavního využití a ne dalších přípustných funkcí např. veřejné vybavenosti.

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

Změnou č. 3 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	2025							
Počet obyvatel	854	864	851	857							

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 se nemění:

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) se mění u ploch VX, kde se nově vymezuje návrhová plocha (červeně zvýrazněné hodnoty):

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	0,26	2,00	14,7
HU smíšená výrobní	0,86	6,13	6,99	712,8
CELKEM	15,89	6,39	22,28	40,2

V rámci Změny č. 3 ÚP jsou vymezeny nové návrhové plochy pro bydlení a občanské vybavení, které budou pokrývat požadavky na další rozvoj bydlení a pracovních příležitostí.

Převís 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. 3 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. 3 Územního plánu Sedlec dochází k záboru zemědělského půdního fondu (ZPF).

1. Zastavitelné plochy, nově vymezené:

Z.34 VX – Plocha výroby jiné určená pro realizaci nového rodinného vinařství, které bude fungovat i turistický ruch v sídle i v rámci celé vinařské oblasti. Vinařství přímo navazuje na dnešní území vinných sklepů v severní části obce a bude vsazeno mezi vinohrady. Jednak budou minimalizovány pracovní cesty mezi výrobou a pěstebními plochami a současně bude minimalizovaný vliv na obytné území.

Zastavěním plochy nedochází ke ztížení obhospodařování území, přerušení zemědělských cest ani zhoršení hydrologických poměrů v území.

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

Nejsou vymezeny.

3. Plochy transformační (přestavby):

Nejsou vymezeny.

4. Koridory pro realizaci veřejné infrastruktury:

Nejsou vymezeny.

M.2. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA (PUPFL)

Při zpracování Změny č. 3 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.34	VX	0,258			0,258							AU	
Celkem	VX	0,26	0,00	0,00	0,26	0,00	0,00	0,00					
Celkem změna		0,26	0,00	0,00	0,26	0,00	0,00	0,00					

N. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Vyhodnocení projednání návrhu Změny č. 3 ÚP Sedlec.

N.1. VEŘEJNÉ JEDNÁNÍ O NÁVRHU

Bude doplněno po projednání.

POUČENÍ

Změna č. 3 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