

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

A. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP SEDLEC	2
B. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA	28
C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....	31
D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ.....	32
E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ZMĚNY.....	38
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.....	39
G. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	39
H. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO	39
I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP SEDLEC VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 Odst. 3.....	39
J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE	41
K. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	41
L. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ.....	42
M. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	42
N. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.....	45

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

Postupu pořízení Změny č. 2 územního plánu

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 obsah Změna 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.

Záznam o zpracování Změny č. 2 ÚP Sedlec byl proveden v Národním geoportále územního plánování (kód EÚP 2025/468)

Hodnocení vlivu koncepce na životní prostředí a na naturová území nebylo požadováno. Stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, Brno, ze dne 27.12.2024 pod č.j. JMK 175809/2024.

Projednáání návrhu dle stavebního zákona:

Městský úřad v Mikulově, odbor stavební a životního prostředí, jako příslušný úřad územního plánování příslušný (dále jen „pořizovatel“) podle § 46 odst. 1 písm. c) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), opatřením ze dne 25.08.2025 oznámil (doručil dotčeným orgánům, oprávněným investorům, sousedním obcím) v souladu s § 93 odst. 5 písm. b) a § 94 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona konání společného jednání o návrhu Změny č. 2 Územního plánu Sedlec (dále jen "návrh"). Společné jednání se konalo dne 24.09.2025 v 15:00 hodin v zasedací místnosti Obecního úřadu Sedlec, č.p. 92, 691 21 Sedlec. Návrh byl v souladu s § 93 odst. 5 písm. a) stavebního zákona zveřejněn a vystaven k nahlédnutí na webových stránkách: <https://www.mikulov.cz/obcan/sedlec>

Dotčené orgány uplatnili v souladu s § 94 odst. 3 stavebního zákona ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona do 15 dnů ode dne konání společného jednání k návrhu svá stanoviska.

Ve stejné lhůtě mohli v případě územního rozvojového plánu kraje, v případě zásad územního rozvoje Ministerstvo pro místní rozvoj, sousední kraje a obce v řešeném území a s řešeným územím sousedící, v případě územního plánu obec, pro kterou je územní plán pořizován, krajský úřad, Ministerstvo obrany, je-li územní plán zpracováván pro obec sousedící s vojenským újezdem a sousední obce a v případě regulačního plánu obec, pro kterou je regulační plán pořizován, uplatnit připomínky.

Ke stanoviskům a připomínkám uplatněným po uvedené lhůtě nebo uplatněným ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto v nadřazené územně plánovací dokumentaci, se nepřihlíží.

V souladu s § 93 odst. 5 písm. b) a § 93 odst. 5 písm. c) ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona oznámil veřejnou vyhláškou konání veřejného projednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Sedlec. Veřejné projednání se koná dne 24.09.2025 v 16 hodin v zasedací místnosti Obecního úřadu Sedlec, č.p. 92, 691 21 Sedlec.

O konání veřejného projednání byli vyrozuměni též oprávnění investoři.

Každý mohl v souladu s § 97 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona do 15 dnů ode dne konání veřejného projednání uplatnit k návrhu, písemně své připomínky.

Uplatněná stanoviska:

POŘ. ČÍS.	PODATEL Číslo jednací a datum	Vypořádání se
1.	<p>SPÚ, Krajského pozemkového úřadu, Pobočka Břeclav</p> <p>Ze dne 04.04.2025 pod č.j. SPU 355534/2025/523203/GAJ.</p> <p>Pod č. podacím MUMI 25033880 dne 02.09.2025</p> <p><u>Stanovisko SPÚ, Krajského pozemkového úřadu, Pobočka Břeclav:</u></p> <p>V katastrálním území Sedlec u Mikulova byly již realizovány pozemkové úpravy a jejich výsledky byly zapsány do katastru nemovitostí již v dřívější době.</p> <p>Podle ustanovení § 2 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových</p>	<p>Souhlasné stanovisko, výstupy z pozemkové úpravy byly</p>

úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, slouží výsledky pozemkových úprav jako nezbytný podklad pro územní plánování.

Z tohoto důvodu požadujeme zpracovat jednotlivé prvky plánu společných zařízení, které jsou územně umístěny na pozemcích ve vlastnictví obce.

Z důvodů provázanosti a návaznosti jednotlivých prvků je tedy nutno respektovat tyto prvky (polní cesty, biokoridory apod.) a zachovat jejich funkčnost. Zejména se to týká polních cest, které zajišťují zpřístupnění pozemků.

Dílčí stanovisko Státního pozemkového úřadu, odboru vodohospodářských staveb:

Tímto Vám sdělujeme, že v dotčeném zájmovém území se nachází stavby vodního díla – hlavní odvodňovací zařízení (HOZ) v majetku státu a v příslušnosti hospodařit Státní pozemkový úřad (SPÚ), umístěné dle vyznačení v příložené přehledné situaci. Jedná se o stavby HOZ:

- o HOZ SEDLEC NÁHON, ID 5030000009-11201000, otevřený kanál, celková délka 1,200 km, rok pořízení 1962.

Tato stavba vodního díla – HOZ je v majetku státu a příslušnosti hospodařit SPÚ v souladu s § 56 odst. 6 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů a § 4 odst. 2 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Stavbu požadujeme respektovat a zachovat její funkčnost.

Z hlediska umožnění výkonu správy a údržby je nutné zachovat podél otevřeného koryta HOZ oboustranný nezastavěný manipulační pruh o šíři 6 m. Do HOZ nebudou vypouštěny žádné odpadní ani dešťové vody.

Doporučujeme, aby průběh výše uvedené stavby HOZ byl pořizovatelem územního plánu vzat na vědomí a zejména aby trasa HOZ byla zpracovatelem územního plánu doplněna do koordinačního výkresu, případně do výkresu Vodního hospodářství.

Pro informaci sdělujeme, že se dle dostupných podkladů na části zájmového území mohou nacházet také stavby vodního díla – podrobná odvodňovací zařízení (POZ).

Údaje o POZ (investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti) jsou neaktualizovanými historickými daty, která pořídila Zemědělská vodohospodářská správa digitalizací analogových map 1:10 000. Vzhledem k tomu, že neexistuje evidence meliorací (odvodnění a závlah) a jejich následných změn (zrušení, rozšíření) od doby pořízení těchto dat (zákresy do map provedeny v 90. letech, jejich následná digitalizace proběhla přibližně v letech 2003-2007), nemusí proto tato data odpovídat skutečnému rozsahu meliorací na jednotlivých pozemcích. Údaje jsou k dispozici ke stažení na Portálu farmáře (<http://eagri.cz/public/web/mze/farmar/LPIS/data-melioraci/>) ve formátu shp a jsou také zobrazeny v LPIS ve vrstvě LPIS/Životní prostředí/Nitrátová směrnice/Uložení hnojiv – detail/Meliorace.

Toto stanovisko je vydáno za SPÚ, odbor vodohospodářských staveb z titulu vlastníka technické infrastruktury (staveb k vodohospodářským melioracím).

Hlavní odvodňovací zařízení - HOZ SEDLEC - NÁHON



zpracovány již při zpracování Územního plánu Sedlec.

Dílčí změny ani standardizace nezasahuje do tohoto řešení.

K dílčímu stanovisku:

požadavek ochrany vodního toku zpracován, ochrana vodního toku vyplývá ze zákonných ustanovení a není potřeba vše zpracovávat do územního plánu.

	<p>Legenda</p> <p>KN k datu importu</p> <p>Parcely (měřiční)</p> <ul style="list-style-type: none"> Hranice parcel (měřiční) <p>Správní hranice</p> <ul style="list-style-type: none"> Katastrální území Obce Okresy ORP Kraje <p>Linie HOZ</p> <ul style="list-style-type: none"> Pomocné HZZ otevřený HZZ zatrubněný HZZ otevřený HOZ zatrubněný HOZ, HZZ nejasný úsek PEG otevřený PEG zatrubněný kabely k ČS cesty a komunikace <p>Liniové objekty stavby HOZ</p> <ul style="list-style-type: none"> linie objektu <p>Referenční bod HOZ</p> <ul style="list-style-type: none"> čerpací stanice přilučení k čerpací stanici profesurní opatření neurčený typ stavby otevřená HOZ zatrubněná HOZ kombinovaná HOZ vodní nádrž přilučení k vodní nádrži ostatní stavby k relokacím stavební objekty v korytě otevřené HZZ zatrubněné HZZ kombinované HZZ přilučení k čerpací stanici - trafostanice 	
<p>2.</p>	<p>Ministerstvo životního prostředí, Odbor výkonu státní správy IV</p> <p>Ze dne 09.09.2025 pod č.j. MZP/2025/240/17</p> <p>Doručeno dne 09.09.2025 pod č.p. MUMI 25034757</p> <p>Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy IV (dále jen „MŽP OVSS IV“), jako věcně příslušný správní orgán pro ochranu horninového prostředí a nerostných zdrojů, pro geologické práce a ekologický dohled nad těžbou, ve smyslu § 19 odst. 2 zákona ČNR č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy, v platném znění, přijalo dne 25.08.2025 Oznámení místa a doby konání společného jednání a adresy uložení návrhu Změny č.2 Územního plánu Sedlec, od Městského úřadu Mikulov, odboru stavební a životního prostředí, Náměstí 1, 692 01 Mikulov, které je na MŽP OVSS IV evidováno pod č. j. MZP/2025/240/2055; ev. č. ENV/2025/277732. Po prostudování dostupných podkladů vydává MŽP OVSS IV následující stanovisko:</p> <p>Ministerstvo životního prostředí vede v souladu s ustanovením § 29 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění evidenci výhradních ložisek a chráněných ložiskových území (dále také „CHLÚ“). Na úseku ochrany a využití nerostného bohatství ve smyslu výše uvedeného ustanovení horního zákona MŽP OVSS IV konstatuje, že dle veřejně dostupných údajů v „Surovinovém informačním systému (SurIS)“, který je součástí Geologického informačního systému České geologické služby, se na území k.ú. Sedlec nenachází výhradní ložiska nerostů ani CHLÚ. V řešeném území se nenachází ani ložiska nevyhrazených nerostů. Pro informaci uvádíme, že celé k.ú. Sedlec je součástí průzkumného území Svahy Českého masívu ev.č. 040008 pro ropu a zemní plyn. Průzkumné území je stanoveno na žádost společnosti MND a.s.</p> <p>Jiné připomínky, dle výše uvedeného horního zákona, MŽP OVSS IV nemá.</p>	<p>Souhlasné stanovisko.</p>
<p>3.</p>	<p>Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje</p> <p>Ze dne 1 pod č.j. HSBM-180.18/2025</p> <p>Pod č. podacím MUMI 25034945 dne 10.09.2025</p> <p>Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje (dále jen „HZS JHM“) jako dotčený orgán podle ustanovení § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci, předloženou dne 25.8.2025, č.j. MUMI 25031517. Na základě posouzení této dokumentace vydává HZS JHM v souladu s ustanovením § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, souhlasné stanovisko.</p> <p>Odůvodnění:</p> <p>Z předmětného návrhu územního plánu je zřejmé, že nevznikly rozhodné skutečnosti, které by vyžadovaly přehodnocení požadavků ustanovení § 20 vyhlášky č. 380/2002</p>	<p>Souhlasné stanovisko.</p>

	Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.	
4.	<p>Ministerstvo průmyslu a obchodu</p> <p>Ze dne 07.04.2025 pod č.j. MPO 38467/2025</p> <p>Pod č. podacím MUMI 25012932 dne 07.04.2025</p> <p>ZÁVAZNÁ ČÁST</p> <p>Ministerstvo průmyslu a obchodu z hlediska působnosti ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, na základě § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů a podle ustanovení § 54 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 94 odst. 3 stavebního zákona, uplatňuje k výše uvedené územně plánovací dokumentaci toto stanovisko:</p> <p>S návrhem Změny č. 2 ÚP Sedlec souhlasíme bez připomínek.</p> <p>ODŮVODNĚNÍ</p> <p>Na území obce Sedlec se nevyskytují žádné dobývací prostory, ložiska nerostů, prognózní zdroje ani chráněná ložisková území. Téměř celý katastr (kromě západního okraje) sice leží v průzkumném území pro ropu a zemní plyn č. 040008 Svahy Českého masívu, to ovšem není limitem využití území. Proto také není nutno stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodářskému využití nerostného bohatství.</p>	Souhlasné stanovisko.
5.	<p>Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje</p> <p>Ze dne 15.09.2025 pod č.j. KHSJM 46649/2025/BV/HOK</p> <p>Pod č. podacím MUMI 25035579 dne 15.09.2025</p> <p>Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně (dále také „KHS JmK“) jako dotčený orgán ochrany veřejného zdraví místně příslušný dle ustanovení § 82 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále také „zákon č. 258/2000 Sb.“), a věcně příslušný dle ustanovení § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb. a § 94 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále také „stavební zákon“) ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona, v souladu s ustanovením § 2 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále také „správní řád“), uplatňuje toto stanovisko: Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně s návrhem změny č. 2 územního plánu Sedlec souhlasí.</p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p>KHS JmK bylo dne 25.08.2025 Městským úřadem úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, Náměstí 1, 692 01 Mikulov, příslušným podle § 46 odst. 1 stavebního zákona oznámeno v souladu s § 93 odst. 5 písm. b) a § 94 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona konání společného jednání o návrhu změny č. 2 územního plánu Sedlec (dále také "návrh" a „ÚP“).</p> <p>Obec Sedlec má platný ÚP, který byl schválen usnesením zastupitelstva obce dne 29.06.2017 a nabyl účinnosti dne 04.08.2017. 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 ÚP zajišťoval Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, orgán územního plánování.</p> <p>Návrh změny č. 2 ÚP pro sloučené společné jednání a veřejné projednání zpracoval v červenci 2025 Ing. arch. Pavel Šemora, Revoluční 999/24d, 691 45 Podivín (autorizace ČKA 03495).</p> <p>Předmětem řešení změny č. 2 jsou následující dílčí změny:</p> <p>2.01</p> <p>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.</p> <p>2.02</p>	Souhlasné stanovisko.

	<p>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).</p> <p>2.03</p> <p>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).</p> <p>2.04</p> <p>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.</p> <p>2.05</p> <p>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.</p> <p>2.06</p> <p>Změna využití území pozemku parc. č. 778/1 v k. ú. Sedlec u Mikulova v územním plánu vedených jako plocha Kz – krajinná zeleň, na plochu Zu – zeleň urbanizovaná.</p> <p>2.07</p> <p>Aktualizace zastavěného území.</p> <p>2.08</p> <p>Prověření územního plánu 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. Prověřit 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, doplnění pojmů.</p> <p>2.09</p> <p>Doplnění územního plánu o prvky regulačního plánu, ve smyslu ustanovení § 82 odst. (3) stavebního zákona.</p> <p>2.10</p> <p>Územní plán (změny) budou zpracovány v jednotném standartu - § 59 stavebního zákona.</p> <p>2.11</p> <p>Změna využití území z plochy výroby na plochy bydlení v rodinných domech, pozemky parc. č. 677/1, 677/4, 677/5.</p> <p>2.12</p> <p>Změna využití pozemku parc. č. 273/11 - zeleň na plochu pro rodinnou rekreaci (výstavba domu pro rodinnou rekreaci).</p> <p>Předmětný návrh změny ÚP byl ze strany KHS JmK posouzen ve smyslu ustanovení § 2 správního řádu, a to v rozsahu požadavků na ochranu veřejného zdraví vyplývajících ze souvisejících ustanovení zákona č. 258/2000 Sb. a právních předpisů prováděcích, mj. nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 252/2004 Sb., kterou se stanoví hygienické požadavky na pitnou a teplou vodu a četnost a rozsah kontroly pitné vody, ve znění pozdějších předpisů.</p> <p>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</p>	
--	--	--

	<p>příležitostí.</p> <p>KHS JmK upozorňuje na to, že v případě umístování chráněných prostor definovaných právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací (dále také „chráněné prostory“) do území zatíženého zdroji hluku (tj. v blízkosti silnic, železnic a stacionárních zdrojů hluku) je nutné zajistit nepřekračování hodnot stanovených hygienických limitů hluku pro tyto prostory; průkaz souladu hlukové zátěže se stanovenými limity musí být v odůvodněných případech doložen nejpozději v rámci řízení o povolení stavby s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů.</p> <p>Zároveň při umístování nových zdrojů hluku musí být respektovány stávající i nově navrhované, resp. v územně plánovací dokumentaci vymezené chráněné prostory definované platnými právními předpisy v oblasti ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací; průkaz souladu se stanovenými limity musí být v odůvodněných případech doložen nejpozději v rámci řízení o povolení stavby s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů, a to v souhrnu kumulativních vlivů.</p> <p>Při posuzování návrhu změny KHS JmK postupovala v souladu s § 3 správního řádu tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a ve smyslu § 50 odst. 1 správního řádu KHS JmK uvážila skutečnosti známé z moci úřední a skutečnosti obecně známé a podklady vyhodnotila ve smyslu § 50 odst. 4 správního řádu dle své úvahy, při níž se primárně v návaznosti na předmětné dílčí změny zabývala otázkou potenciálních vlivů na obyvatelstvo a lidské zdraví, které mohou ve svém důsledku při uplatňování ÚP v podobě deklarované v projednávaném návrhu predikovat zdravotní rizika pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek.</p> <p>Dále bylo posouzení návrhu změny ze strany KHS JmK zaměřeno na zjištění, zda lze podmínky a požadavky uplatněné v platném ÚP ve vztahu k ochraně veřejného zdraví považovat i nadále za opatření směřující k řízení zdravotních rizik ve smyslu ustanovení § 2odst. 4a § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000Sb. Přitom KHS JmK uvážila, že platný ÚP z hlediska ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany před nepříznivými účinky hluku, v dostatečném rozsahu vymezuje opatření a podmínky pro využití ploch.</p> <p>S odkazem na výše uvedené KHS JmK po zvážení všech aspektů, a především pak charakteru změn, dospěla k závěru, že návrh změny ÚP nepredikuje zdravotní rizika pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek ve smyslu § 2 odst. 2 a 4 a § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb. a je zřejmé, že uplatňováním ÚP dle projednávaného návrhu změny bude dán předpoklad pro naplnění cílů územního plánování vyplývajících z ustanovení § 38 stavebního zákona, a to mj. 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.</p>	
6.	<p>Ministerstvo obrany, Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru</p> <p>Ze dne 03.10.2025 pod č.j. MO 881196/2025-1322</p> <p>Pod č. podacím MUMI 25038111 dne 03.10.2025</p> <p>Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru ve smyslu ustanovení § 36 v kontinuitě na § 317 odst. 2 a § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušný ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“), a v souladu s Rozkazem ministryně obrany č. 27/2024 – Zabezpečení územního plánování v působnosti Ministerstva obrany, v platném znění, vydává ve smyslu § 94 odst. 3 stavebního zákona ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona</p> <p>stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona,</p> <p>ve kterém ve veřejném zájmu žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace.</p>	<p>Souhlasné stanovisko.</p> <p>Byla provedena revize již zapracovaných jevů ÚAP).</p>

	<p>- Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb (dle ÚAP jev 119)</p> <p>Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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) <p>Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.</p> <p>Za předpokladu správného zapracování limitů a zájmů MO v textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem nemáme dalších připomínek k předložené ÚPD a s návrhem Změny č. 2 Územního plánu Sedlec souhlasíme.</p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p>Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.</p> <p>Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.</p> <p>Toto stanovisko Ministerstva obrany je uplatněno v kontinuitě na poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro zpracování územně analytických podkladů ORP.</p> <p>Ministerstvo obrany nemá k předloženému návrhu ÚPD další připomínky za předpokladu zapracování výše uvedených vymezených území MO do textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem. Jedná se o provedení úprav části Odůvodnění, které neovlivňují koncepci předložené ÚPD. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení MO.</p>	
7.	<p>AOPK ČR, Správa CHKO Pálava, se sídlem Mikulov</p> <p>Ze dne 01.08.2024 pod č.j. MUMI 24027007</p> <p>Doručeno pod č.p. MUMI 25038114 dne 03.10.2025</p> <p>Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Jižní Morava, oddělení Správa CHKO Pálava (dále jen „Agentura“), jako orgán ochrany přírody příslušný podle § 75 odst. 1 písm. d) ve spojení s § 78 odst. 3 písm. p) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“) obdržela dne 25. 8. 2025 od Městského úřadu Mikulov, Náměstí 158/1, 692 01, IČ: 00283347, jako úřadu územního plánování (dále jen „pořizovatel“), oznámení o konání společného jednání o návrhu Změny č. 2 Územního plánu Sedlec. V souladu s § 94 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále</p>	Souhlasné stanovisko.

jen „stavební zákon“) ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona uplatňuje Agentura jako dotčený orgán své stanovisko k návrhu územního Změny č. 2 Územního plánu Sedlec.

STANOVISKO

Agentura souhlasí s předloženým návrhem Změny č. 2 Územního plánu Sedlec

ODŮVODNĚNÍ:

Vlastní odůvodnění:

Pořizovatel oznámil dne 25. 8. 2025 v souladu s § 93 odst. 5 písm. b) a § 94 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona konání společného jednání o návrhu Změny č. 2 Územního plánu Sedlec. Společné jednání se konalo dne 24. 9. 2025 v 15:00 v zasedací místnosti Obecního úřadu Sedlec, č. p. 92, 691 21 Sedlec. Agentura se společného jednání nezúčastnila.

Popis dotčených zájmů a vyhodnocení vlivu záměru na ně:

Při posuzování koncepce vycházela Agentura zejména z těchto podkladů: Výnos Ministerstva kultury ČSR o zřízení CHKO Pálava ze dne 19. 3. 1976, č. j. 5790/76; zonace CHKO Pálava schválená Ministerstvem životního prostředí protokolem ze dne 16. 4. 1999, č. j. OOP/2516/99; Plán péče o CHKO Pálava na období 2016-2025 schválený Ministerstvem životního prostředí dne 6. 4. 2016 pod č. j. 17811/ENV/16; studie „Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO Pálava (Mgr. Lukáš Klouda, květen 2021); Nálezová databáze ochrany přírody (AOPK ČR, online databáze; portal23.nature.cz).

Koncepce je zčásti navržena na pozemcích, které jsou součástí území CHKO Pálava vyhlášené výnosem Ministerstva kultury ČSR ze dne 19. 3. 1976 č. j. 5790/76. Výnos ve svém ust. § 1 odst. 2 definuje poslání oblasti a předměty ochrany takto: „Posláním oblasti je ochrana všech hodnot krajiny, jejího vzhledu a jejích typických znaků i přírodních zdrojů a vytváření vyváženého životního prostředí; k typickým znakům krajiny náleží zejména její povrchové utváření včetně vodních toků a ploch, klima krajiny, vegetační kryt a volně žijící živočišstvo, rozvržení a využití lesního a zemědělského půdního fondu a ve vztahu k ní také rozmístění a urbanistická skladba sídlišť, architektonické stavby a místní zástavba lidového rázu.“ Podle zákonné definice v ust. § 25 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny jsou chráněné krajinné oblasti definovány jako: „Rozsáhlá území s harmonicky utvářenou krajinou, charakteristicky vyvinutým reliéfem, významným podílem přirozených ekosystémů lesních a trvalých travních porostů, s hojným zastoupením dřevin, popřípadě s dochovanými památkami historického osídlení ...“. V ust. § 25 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny se dále uvádí: „Hospodářské využívání těchto území se provádí podle zón odstupňované ochrany tak, aby se udržoval a zlepšoval jeho přírodní stav a byly zachovány a vytvářeny optimální ekologické funkce těchto území. Rekreační využití je přípustné, pokud nepoškozuje přírodní hodnoty chráněných krajinných oblastí“.

NATURA 2000

Tato koncepce řeší území, na jehož části je vyhlášena Ptačí oblast Pálava. Proto se Agentura zabývala možnými vlivy koncepce na tuto lokalitu soustavy NATURA 2000. Agentura vydala k této koncepci dvě stanoviska dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny: č. j. 00782/JM/21 ze dne 29. 3. 2021 a č. j. SR/0393/JM/2024-3 ze dne 13. 12. 2024. Závěry obou stanovisek byly, že koncepce nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality ani ptačí oblasti.

Krajinný ráz

Dle Plánu péče o CHKO Pálava na období 2016-2025 a studie „Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO Pálava“ (květen 2021, Lukáš Klouda) je koncepce na území CHKO Pálava umístěna v Oblasti krajinného rázu 3 – Jižní úpatí (dále jen „OKR 3“), místě krajinného rázu „MKR 3.1 – U Sedlece“ (dále jen „MKR 3.1“) v pásmu „B“ ochrany krajinného rázu, tj. v pásmu zpřísněné ochrany krajinného rázu. OKR 3 tvoří méně členitá část CHKO Pálava při státní hranici s Rakouskem při toku Včelínku. Jedná se převážně o zemědělsky využívané území se dvěma rybníky. Charakteristickými znaky OKR 3 jsou: nížinná poloha, rybníky na potoce Včelínku, výrazná pohledová a komunikační vazba na OKR 1 – Pálava (jádrové území CHKO Pálava), území těsného příhraničí s Rakouskem, řídké osídlení (jen obec Sedlec), zemědělská polní krajina,

	<p>jediná železniční trať v CHKO Pálava. Na obrazu krajiny v MKR 3.1 se nejsilněji podílejí plochy zemědělské půdy, souvislá zástavba Sedlece a rozlehlý Nový rybník s dalšími menšími nádržemi, navazujícími mokřady a okolní zelení. Dílčí prostor zemědělské krajiny mezi Novým rybníkem a Sedlecem člení výrazné liniové formace větrolamů či vegetačního doprovodu upraveného koryta Včelínku. Značnou část kompaktní zástavby Sedlece (východ) tvoří účelové výrobní areály. V blízkosti Nového rybníka stojí u hlavní silnice areál bývalého mlýna. Krajinářsky cenné jsou vedle izolovaných vápencových skal a vodních ploch pozůstatky krajinářských úprav ve vazbě na blízký Mikulov – pozůstatky zahradnický upravené obory s letohrádkem a libosadem na poloostrově Nového rybníka, k němuž vede z Mikulova dlouhá kaštanová alej v závěru přes cihlový most. MKR 3.1 prochází silnice I/40, jižní hranice MKR 3.1 je vedena při železniční trati do Břeclavi.</p> <p>Agentura k předloženému návrhu Změny č. 2 Územního plánu upravám územního plánu po společném jednání uvádí:</p> <p>1) Plochy T.6, T.7, T.11, T.26</p> <p>Transformační plochy T.6, T.7., T.11 a T.26 umožní využít areál družstva pro plochy bydlení (T.6, T.7), plochy občanského vybavení komerčního (T.11) a plochy zeleně (T.26). Využití urbanizovaného území (brownfields) k rozvoji obcí je plně v souladu s dlouhodobými cíli, navrženými zásadami využívání území a prioritními úkoly, které jsou obsaženy v Plánu péče o CHKO Pálava na období 2016-2025. Agentura však upozorňuje, že v oblasti navržených ploch eviduje výskyt zvláště chráněného druhu živočicha sýčka obecného (<i>Athene noctua</i>), který je vysoce citlivý na rušivé vlivy v prostředí. Dle vyhlášky Ministerstva životního prostředí č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, se jedná o silně ohrožený druh živočicha. V současnosti žije v Česku posledních cca 100 párů sýčka obecného, a proto se jedná o naši nejohroženější sovu. Příčinou jeho ohrožení jsou především nejrůznější antropogenní pasti, nedostatek a nedostupnost kořisti, nedostatek bezpečných hnízdišť a úkrytů, fragmentace a izolovanost populací, úhyny na dopravních komunikacích. V roce 2020 byl pro sýčka obecného schválen Ministerstvem životního prostředí záchranný program, jehož dlouhodobým cílem je stabilizovat na území ČR jeho životaschopnou, rozmnožující se a plošně rozšířenou populaci. Agentura upozorňuje, že před realizací záměru v těchto plochách lze předpokládat, že bude potřebné posoudit vliv záměru na zvláště chráněný druh živočicha (sýčka obecného) v souladu se zákonem o ochraně přírody a krajiny. V případě zjištění negativního vlivu je třeba postupovat dle § 56 zákona o ochraně přírody a krajiny, včetně případného získání výjimky.</p> <p>2) Plochy Z.8, Z.24</p> <p>U ploch Z.8 a Z.24 je navržena změna funkce využití z plochy smíšené výrobní a plochy zeleně urbanizované na plochy bydlení individuální (Z.8) a plochu zeleně parkové a parkově upravené (Z.24). Plochy umožní rozvoj obce, přičemž přímo navazují na současnou okolní zástavbu. Plocha Z.24 umožní vytvoření zeleně pro izolaci plochy bydlení od plochy výroby. Agentura akceptuje tuto navrženou změnu.</p> <p>3) Plocha Z.9</p> <p>U plochy Z.9 je navržena změna funkce využití z plochy pro rekreaci a vinařství na plochu pro bydlení individuální. Plocha umožní rozvoj obce, přičemž přímo navazuje na současnou okolní zástavbu. Agentura akceptuje tuto navrženou změnu.</p> <p>4) Plochy Z.10 a Z.25</p> <p>Nově vymezená zastavitelná plocha Z.25 ZP – Parková zeleň, která má sloužit pro vytvoření zázemí u železniční zastávky, a zastavitelná plocha Z.10 BI – Plochy pro bydlení, která byla vymezena namísto výrobní plochy, se nacházejí mimo území CHKO Pálava i mimo jiná zvláště chráněná území dle ust. § 14 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny. Agentura u ploch Z.10 a Z.25 není příslušným orgánem ochrany přírody, a proto u nich neuplatňuje stanovisko v souladu s § 94 odst. 3 stavebního zákona ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona.</p>	
8.	<p>Ministerstvo kultury</p> <p>Ze dne 03.10.2025 pod č.j. MK 86713/2025 OPP</p> <p>Doručeno pod č.p. MUMI 25038357 dne 06.10.2025</p>	

<p>Stanovisko k návrhu změny č. 2 ÚP Sedlec</p> <p>Ministerstvo kultury obdrželo Vaše oznámení ze dne 25.8.2025 o konání společného jednání k návrhu Změny č. 2 územního plánu Sedlec.</p> <p>Pořizovatel ÚPD: Městský úřad Břeclav, Odbor stavební a životního prostředí, Náměstí 158/1, 692 20 Mikulov</p> <p>Projektant: Ing. arch. Pavel Šemora, Revoluční 999/24d, 691 45 Podivín</p> <p>Datum zpracování: červenec 2025</p> <p>V dané věci byla prostudována textová a grafická část územně plánovací dokumentace, návrhu Změny č. 2 Územního plánu Sedlec ve fázi společného jednání, dostupná v elektronické formě na webových stránkách Městského úřadu Mikulov (www.mikulov.cz/obcan/sedlec).</p> <p>Ochrana řešeného území z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, mezinárodní Úmluvy o ochraně architektonického dědictví Evropy a mezinárodní Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy – legislativní rámec:</p> <p>V rámci území dotčeného návrhem ÚP Sedlec se nalézá:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Světové dědictví UNESCO Lednicko-Valtická kulturní krajina, zapsané na Seznam světového dědictví na základě Rozhodnutí Výboru pro světové dědictví č. CONF 201 VIII.C (763) ze dne 7. 12. 1996 (https://whc.unesco.org/en/decisions/2982), a vedené v ÚSKP pod rejstříkovým číslem 6. • Krajinná památková zóna (KPZ) Lednicko - Valtický areál, prohlášená Vyhláškou MK ČR č. 484/1992 Sb. ze dne 10. 9. 1992 o prohlášení Lednicko - valtického areálu na jižní Moravě za památkovou zónu (dále jen Vyhláška o prohlášení LVA), vedená v ÚSKP ČR pod rejstříkovým číslem 2206 a v Památkovém katalogu pod katalogovým číslem 1000084345. • Nemovité kulturní památky (KP) zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod příslušnými rejstříkovými čísly a evidované rovněž v Památkovém katalogu pod katalogovými čísly. Jejich seznam je k dispozici na webových stránkách NPÚ v rubrice Památkový katalog http://pamatkovykatalog.cz. Zároveň jsou tyto památky zaneseny v mapové aplikaci NPÚ, která je přístupná na adrese https://geoportal.npu.cz/. • Celé řešené území je územím s archeologickými nálezy (ÚAN) ve smyslu § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění i ve smyslu mezinárodní Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy, publikované ve Sbírce mezinárodních smluv pod č. 99/2000. Informace o územích s archeologickými nálezy jsou soustředěny ve Státním archeologickém seznamu ČR (http://isad.npu.cz/) spravovaném Národním památkovým ústavem, generálním ředitelstvím. <p>Po posouzení z hledisek státní památkové péče Ministerstvo kultury, jako dotčený orgán zmocněný ustanovením § 26 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 94 odst. 3 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., na základě Vaší výzvy, sděluje k návrhu Změny č. 2 územního plánu Sedlec následující.</p> <p>PŘIPOMÍNKY K NÁVRHU ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU SEDLEC:</p> <p>ad TEXTOVÁ ČÁST</p> <p>ad 2 Základní koncepce rozvoje území obce</p> <p><u>Výrok:</u></p> <p>V případě závazných rozhodnutí pro urbanistickou koncepci obce včetně ochrany obrazu sídla a krajiny požadujeme úpravu textu osmého bodu, třetí odrážky, a to v následujícím znění:</p> <p>- Udržovat jednotný sklon střechy v uličním prostoru, minimálně 25 cca 45 stupňů.</p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p>Charakter území je určován stavbami, jejichž sklon střešních rovin je větší než navržený. V případě uličního prostoru pokládáme za důležité zachování tradičních</p>	<p>Souhlasné stanovisko s podmínkami, které budou zpracovány do Změny č. 2 ÚP v plném rozsahu.</p>
--	--

venkovských forem a tomu odpovídajících podmínek prostorového uspořádání, resp. podmínek podrobností odpovídajících prvkům regulačního plánu. Konkrétní číselnou hodnotu sklonu lze upřesnit na základě ověření ve střední části obce, u běžných domů krytých v současnosti pálenou střešní krytinou.

ad 3 Urbanistická koncepce

ad 3.1 Bydlení

ad Z.1 / B1

Výrok:

U plochy označené jako Z.1 požadujeme respektování podmínek ochrany dle § 3 Vyhlášky č. 484/1992 Sb. ze dne 10. září 1992 o prohlášení lednicko-valtického areálu na jižní Moravě za památkovou zónu, a to především s ohledem na podmínky uvedené v bodě e) a f). Tento limit požadujeme doplnit i do textové části, obdobně jako v případě dalších zde uvedených limitů k jednotlivým navrženým plochám. Zástavbu doporučujeme situovat ve vazbě na stávající okapově orientované domy při komunikaci, tj. se zahradami v zadní části směrem k jádrovému území krajinné památkové zóny.

Odůvodnění:

Plocha leží uvnitř hranice KPZ, přičemž změnou dochází k rušení vydání regulačního plánu. Požadavek na danou lokalitu zpracovat regulační plán a tento následně v rozpracovanosti konzultovat s NPÚ a dle stavebního zákona projednat s MK byl obsažen rovněž v předchozích písemných vyjádření. Předpokládáme, že regulační plán nahrazují prvky regulačního plánu dle bodu 8. urbanistické koncepce v kapitole 2. Základní koncepce rozvoje území obce, vztahující se i na uvedenou plochu. Limit využití území není v případě této plochy uveden a měl by být jako „povinný jev“ doplněn rovněž v textové části dokumentace.

ad GRAFICKÁ ČÁST

ad 02 Koordinační výkres

Výrok:

Požadujeme doplnění chybějících údajů, a to konkrétně vyznačení Území s archeologickými nálezy (ÚAN) I. a II. kategorie.

- ÚAN I, ID SAS 31628 Kostel a středověké a novověké jádro obce Sedlec
- ÚAN I, ID SAS 31591 Pod kotlem, Kotel pod pískovnou
- ÚAN I, ID SAS 31627 Kodberky, Štambery, Nad Nesytem
- ÚAN II – pásmo, ID SAS 34696

Dále žádáme upravit text v odstavci Poznámky: a to v následujícím znění.

„Celé území obce je územím s možným výskytem archeologických nálezů.“

„Celé území obce je územím s archeologickými nálezy.“

Odůvodnění:

Výše uvedená Území s archeologickými nálezy nejsou v koordinačním plánu vyznačena, jedná se přitom o limity využití území, viz sledovaný jev 6 dle Přílohy Sledované jevy databáze územně analytických podkladů k Vyhlášce č. 157/2024 Sb., Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Limity využití území je nezbytné do ÚPD zapracovat bez ohledu na její fázi. V ploše aktuální změny se nachází ÚAN II – pásmo, ID SAS 34696. V případě ploch vymezených v památkové zóně LVA zdůvodňujeme připomínku rovněž § 3 výše uvedené Vyhlášky o prohlášení LVA, ve kterém je stanovena rovněž podmínka f) zemní a výkopové práce v zóně musí být prováděny se zřetelem na ochranu a záchranu archeologických nálezů a na zachování a zhodnocení jejich dokumentární funkce. V případně druhé připomínky se jedná o věcnou úpravu názvu.

Výrok:

V samotném výkresu i legendě žádáme ve sloupci Limity využití území o rozlišení KPZ a světového dědictví UNESCO včetně úpravy názvu, a to v následujícím znění:

	<p>Krajinná památková zóna (KPZ) Lednicko-Valtický areál, památka UNESCO</p> <p>- Krajinná památková zóna (KPZ) Lednicko-valtický areál</p> <p>- Světové dědictví UNESCO Lednicko-valtická kulturní krajina</p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p>Připomínka ve vztahu k rozlišení statutu ochrany a doplnění přesnějšího pojmu sjednoceného se sledovaným jevem. Část území obce je zároveň KPZ a SD UNESCO, přičemž se jedná o dva samostatné jevy evidované v ÚSKP pod různými rejstříkovými čísly. Zároveň se jedná o samostatné právní akty. Hranice může být totožná v celém rozsahu, avšak nutně nemusí, což je dle našeho porovnání i případ hranice v katastrálním území řešené tímto územním plánem. Připomínka se týká limitů využití území, které by měly být doplněny nebo napraveny bez ohledu na fázi dokumentace.</p> <p><u>Upozornění:</u></p> <p>Upozorňujeme na nutnost respektování výše uvedených území s jednoznačným výskytem archeologických nálezů. V těchto lokalitách je nutné maximálně chránit původní konfiguraci terénu a nepřipustit nepřiměřené zásahy do terénu. Celé řešené území je územím s archeologickými nálezy.</p> <p>Z hlediska kulturních hodnot v řešeném území nemá Ministerstvo kultury k návrhu Změny č. 2 Územního plánu Sedlec, nad rámec výše uvedeného, další zásadní připomínky a požadavky.</p>	
9.	<p>Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování</p> <p>Ze dne 21.05.2025 pod č.j. JMK 73571/2025</p> <p>Pod č. podacím MUMI 25019250 dne 21.05.2025</p> <p>Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování (dále také OÚP), obdržel dne 25.08.2025 oznámení o konání společného jednání a adrese uložení „Návrhu změny č. 2 územního plánu (ÚP) Sedlec“ (dále také „návrh změny ÚP“) ve smyslu ustanovení § 93 odst. 5 písm. b) a ust. § 94 odst. 1 ve spojení s ustanovením § 111 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen souhrnně „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů, které se uskutečnilo 24.09.2025 od 15:00 hodin v budově Obecního úřadu Sedlec.</p> <p>OÚP uplatňuje s ohledem na základní zásady činnosti správních orgánů podle ustanovení §§ 2 až 8 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), zejména s ohledem na zásadu vzájemné spolupráce a procesní ekonomie podle ustanovení § 140 odst. 1 správního řádu, stanoviska dotčených orgánů k návrhu změny ÚP za krajský úřad společně:</p> <p>A) stanovisko odboru životního prostředí (OŽP)</p> <p>Dne 27.08.2025 obdržel OŽP formou interního sdělení od OÚP výzvu k uplatnění stanoviska ve smyslu ustanovení § 94 odst. 1 stavebního zákona k „Návrhu změny č. 2 ÚP Sedlec“ předkládanému ke společnému jednání.</p> <p>„Návrh změny č. 2 ÚP Sedlec“ předložený ke společnému jednání navrhuje plochy, jejichž tabelární vyhodnocení je nedílnou přílohou tohoto stanoviska. Zábory pozemků určených k plnění funkce lesa se nevymezují.</p> <p>Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, jako věcně a místně příslušný úřad podle ust. § 29 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů uplatňuje k „Návrhu změny č. 2 ÚP Sedlec“ následující stanoviska:</p> <p><u>1. Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF):</u></p> <p>OŽP jako dotčený orgán ochrany ZPF příslušný dle ustanovení § 17a písm. a) zákona o ochraně ZPF posoudil předmětný návrh změny územního plánu z hlediska zájmů ochrany ZPF a v souladu s ustanovením § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje souhlasné stanovisko k „Návrhu změny č. 2 územního plánu Sedlec“.</p> <p>Své stanovisko orgán ochrany ZPF zdůvodňuje následovně:</p> <p>U návrhových ploch byla řádným způsobem prokázána nezbytnost navrhovaného nezemědělského využití, rozsahem návrhové plochy odpovídají skutečným potřebám</p>	

sídla. Návrhová plocha Z9, Z10, T6 a T.26 jsou situovány uvnitř zastavěného území, plocha Z8 je situována v proluce mezi zastavitelnou plochou Z19 a hranicí zastavěného území. Svým tvarem a lokalizací návrhové plochy dotváří kompaktní půdorys sídla, aniž by vytvářely nežádoucí proluky, či narušovaly organizaci a obhospodařování přiléhajících pozemků ZPF.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem lze akceptovat dotčení zemědělských půd I. třídy ochrany, které v řešeném území vykazují majoritní zastoupení a kterým se při dodržení výše uvedených zásad ochrany ZPF nedalo zcela vyhnout. Díkce ustanovení § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF byla textovou částí odůvodnění vypořádána a lze ji ve smyslu zákona o ochraně ZPF považovat za řádně prokázanou.

2. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (ZOPK):

OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. z) ZOPK uplatňuje stanovisko k předloženému „Návrhu změny č. 2 ÚP Sedlec“ v tom smyslu, že k němu nemá připomínky.

Záměr je z větší části lokalizován na území CHKO Pálava a Ptačí oblasti Pálava, tzn. mimo působnost krajského úřadu jako orgánu ochrany přírody. Z tohoto důvodu se k předmětnému záměru nevyjadřujeme. Věcně a místně příslušným orgánem ochrany přírody je v tomto konkrétním případě Správa CHKO Pálava (viz ustanovení § 78 zákon o ochraně přírody a krajiny).

3. Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:

OŽP jako dotčený orgán příslušný dle ustanovení § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší uplatňuje k předloženému „Návrhu změny č. 2 ÚP Sedlec“ stanovisko v tom smyslu, že po posouzení předložené dokumentace upozorňuje na to, aby umístění výroby a obytné zástavby bylo provedeno tak, aby emise z případných výrobních nezasahovaly do obytné zástavby a neobtěžovaly zejména zápachem. Proto není vhodné, aby obytná zástavba byla v sousedství technologické nebo zemědělské výroby. Zejména je nepřijatelné umístění v blízkosti obytné zástavby staveb pro živočišnou výrobu, kompostáren, zařízení na biologickou úpravu odpadů, biodegradačních a solidifikačních zařízení, ČOV z průmyslových areálů, výroby nebo zpracování kapalných epoxidových pryskyřic, polyuretanových dílců, aminoplastů, fenolplastů, výroby dřevotřískových, dřevovláknitých a OSB desek, výroby buničiny ze dřeva a papíru z panenské buničiny, jiné výroby papíru a lepenky, technologií praní, bělení mercerace nebo barvení vláken nebo textilií, vydělávání kůží a kožešin, veterinární asanační zařízení, technologie využívající organická rozpouštědla apod. Případně u zdrojů znečišťování ovzduší uvedených v příloze č. 2a budou dodrženy předepsané minimální vzdálenosti v souladu s ustanovením § 12a zákona o ochraně ovzduší.

4. Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, a změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (vodní zákon):

Dotčeným věcně a místně příslušným vodoprávním úřadem k uplatňování stanovisek k územnímu plánu obce je dle ust. § 106 odst. 2 vodního zákona vodoprávní úřad první instance, tj. obecní úřad obce s rozšířenou působností v místě požadované činnosti nebo stavby, v daném případě se jedná o Městský úřad Mikulov, OSŽP.

5. Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon):

OŽP není věcně příslušným orgánem státní správy lesů. Krajský úřad uplatňuje stanovisko k územním plánům obcí s rozšířenou působností, popřípadě k územně plánovací dokumentaci, vymezuje-li tato územně plánovací dokumentace plochy pro rekreaci a sportovní stavby na pozemky určené k plnění funkcí lesa. V případě „Návrhu změny č. 2 ÚP Sedlec“ je k uplatnění stanoviska věcně a místně příslušná obec s rozšířenou působností.

6. Z hlediska zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (zákon o prevenci závažných havárií):

OŽP jako dotčený orgán prevence závažných havárií příslušný dle ustanovení § 49 odst. 2 výše uvedeného zákona k předloženému návrhu změny ÚP nemá připomínky. V

zájmovém území není stanovena zóna havarijního plánování, ani zde není evidován žádný provozovatel zařazený do skupiny "A", ani do skupiny "B". Lze poukázat na obecnou nevhodnost sousedství ploch k bydlení s objekty, ve kterých bude nakládáno s nebezpečnými chemickými látkami v množství stejném nebo větším, než je množství uvedené v příloze 1 k zákonu č. 224/2015 Sb. ve sloupci 2 tabulky I. nebo II. Množství chemických látek umístěných v objektu se zjišťuje zpracováním seznamu skladovaných látek v plném rozsahu daném ust. § 3 zákona o PZH.

7. Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí):

OŽP jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný dle ustanovení § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí k „Návrhu změny č. 2 ÚP Sedlec“ nemá připomínky.

B) stanovisko odboru dopravy

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy (dále jen KrÚ JMK OD), jako dotčený orgán z hlediska řešení silnic II. a III. třídy dle ustanovení § 54 odst. 1 stavebního zákona a ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v účinném znění (dále jen zákon o PK), uplatňuje v řízení dle ustanovení § 94 odst. 3 stavebního zákona stanovisko k návrhu změny ÚP a **souhlasí s řešením silnic II. a III. třídy za podmínky zohlednění následujících požadavků:**

1. Ve výčtu silnic III. třídy procházejících řešeným územím bude v kapitole 4.1.2 Doprava na pozemních komunikacích vypuštěna silnice III/4149.

2. V koordinačním výkresu bude opraven zákres silničního ochranného pásma silnice III/41410.

Odůvodnění:

KrÚ JMK OD podle ustanovení § 54 odst. 1 stavebního zákona a ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona o PK uplatňuje jako věcně a místně příslušný dotčený orgán stanovisko k územnímu plánu z hlediska řešení silnic II. a III. třídy.

1. Ve výčtu silnic III. třídy procházejících řešeným územím musí být v kapitole 4.1.2 Doprava na pozemních komunikacích vypuštěna silnice III/4149. Silnice III/4149 byla v celém úseku až po státní hranici na správním území obce Sedlec vyřazena ze silniční sítě rozhodnutím KrÚ JMK OD č.j. JMK 9349/2014 ze dne 18.2.2014.

2. V koordinačním výkresu musí být opraven zákres silničního ochranného pásma silnice III/41410. Silniční ochranné pásmo silnice III/41410 je v koordinačním výkresu návrhu změny ÚP vymezeno nesprávně v celé délce silnice včetně úseku procházejícího přes zastavěné území obce Sedlec. Dle § 30 zákona o PK slouží silniční ochranné pásmo k ochraně silnic (a dálnic) mimo zastavěné území obcí. V úseku silnice III/41410 vedeném přes zastavěné území obce musí být zákres silničního ochranného pásma silnice III/41410 vypuštěn.

KrÚ JMK OD souhlasí s návrhem změny ÚP, ovšem pouze při respektování požadavků uvedených ve výroku. Podle ustanovení § 54 odst. 1 stavebního zákona je toto stanovisko závazným podkladem pro pořizování ÚPD.

C) stanovisko odboru kultury a památkové péče

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor kultury a památkové péče, k „Návrhu změny č. 2 ÚP Sedlec“ předkládanému ke společnému jednání sděluje, že v daném případě neuplatňuje stanovisko.

Odůvodnění

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor kultury a památkové péče, není dle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů příslušným orgánem státní památkové péče pro uplatnění stanoviska k „Návrhu změny č. 2 ÚP Sedlec“.

Území řešené „Návrhem změny č. 2 ÚP Sedlec“ je částečně zahrnuto do Lednicko-Valtického areálu, zapsaného na Seznamu světového dědictví UNESCO, a proto je příslušným orgánem státní památkové péče pro uplatnění stanoviska dle ust. § 26 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů Ministerstvo kultury České republiky.

<p>10.</p>	<p>Městský úřad Mikulov, Odbor stavební a ŽP</p> <p>Ze dne 29.09.2025 pod č.j. MUMI 25037398</p> <p>Doručeno pod č.p. MUMI 25039582 dne 29.09.2025</p> <p>Městský úřad Mikulov, jako dotčený orgán příslušný podle § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), a podle dále uvedených ustanovení jednotlivých zvláštních zákonů, po posouzení žádosti, kterou dne 25.08.2025 podal Městský úřad Mikulov, Odbor stavební a životního prostředí, IČO 00283347, Náměstí 158/1, 692 01 Mikulov na Moravě (dále jen "žadatel"), ve věci: „Návrh změny č.2 územního plánu Sedlec "(dále jen "záměr"), a po zkoordinování požadavků na ochranu dotčených veřejných zájmů, vydává podle ustanovení § 176 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a podle § 136 a § 149 odst. 1 správního řádu toto koordinované stanovisko pro úseky, které jako dotčený orgán hájí:</p> <p>1. ustanovení § 79 odst. 1 písm. k) zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů:</p> <p>Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jako místně příslušný orgán odpadového hospodářství (dále jen "správní orgán"), podle § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), a jako věcně příslušný orgán odpadového hospodářství podle ustanovení § 126 písmena k), zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o odpadech"), obdržel dne 25.08.2025 žádost, kterou podal Městský úřad Mikulov, Odbor stavební a životního prostředí, úřad územního plánování, Náměstí 158/1, 692 01 Mikulov, IČO: 002 83 347, ve věci vydání stanoviska k oznámení místa a doby konání společného jednání a adresy uložení, podle § 93 odst. 5 písm. b) a § 94 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, "Návrh změny č. 2 územního plánu Sedlec - oznámení místa a doby konání společného jednání a adresy uložení", vydává podle ustanovení § 146 odst. 1 písm. e) zákona o odpadech následující stanovisko: orgán odpadového hospodářství souhlasí bez připomínek.</p> <p>Odůvodnění</p> <p>Správní orgán obdržel žádost, kterou podal Městský úřad Mikulov, Odbor stavební a životního prostředí, úřad územního plánování, Náměstí 158/1, 692 01 Mikulov, IČO: 002 83 347, ve věci vydání stanoviska k oznámení místa a doby konání společného jednání a adresy uložení "Návrhu změny č. 2 územního plánu Sedlec".</p> <p>Příloha řešené žádosti obsahovala:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oznámení o místa a doby konání společného jednání a adresy uložení "Návrhu změny č.2 územního plánu Sedlec. • Zadání změny č. 2 ÚP Sedlec. <p>Orgán odpadového hospodářství posoudil návrh v souladu s ustanoveními zákona a zkoumal, zda je navržené řešení v souladu se zákonem o odpadech. Správní orgán usoudil, že návrh zadání nevyžaduje žádné požadavky na obsah ÚP, jelikož návrhem zadání nedochází ke změně koncepce odpadového hospodářství a není v kolizi se zákonem odpadového hospodářství.</p> <p>2. ustanovení § 106 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů:</p> <p>Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí jako věcně a místně příslušný správní orgán dle § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), jako vodoprávní úřad příslušný dle ustanovení § 104 odst. 2 písm. c) a dále § 106 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "vodní zákon") vydává stanovisko k předloženému:</p> <p>Oznámení místa a doby konání společného jednání "Návrh změny č. 2 Územního plánu Obce Sedlec", z hlediska zájmů chráněných podle vodního zákona s výše předloženým vodoprávní úřad souhlasí za předpokladu splnění požadavků a vydává <u>souhlasné stanovisko.</u></p> <p><u>Za předpokladu splnění požadavků:</u></p>	
------------	---	--

1. Respektovat po obou stranách u všech vodních toků pásma v šířce 6 m od břehové hrany vodních toků jako plochu určenou k výkonu správy vodního toku, na které nelze umísťovat žádné stavby ani zařízení, vč. oplocení. Týká se to u změn pořadové číslo: č.2.04 a č.2.06.

Odůvodnění

Předložena Změna č. 2 územního plánu Sedlec, obsahuje celkem 7 dílčích změn.

Vodoprávní úřad uvedl požadavek, aby v katastrální území Sedlec u Mikulova byla dodržena u všech vodních toků pásma v šířce 6 m od břehové hrany vodních toků jako plochu určenou k výkonu správy vodního toku, na které nelze umísťovat žádné stavby ani zařízení, vč. oplocení.

Vodoprávní úřad také upozorňuje na dodržení ochranných pásem veřejných vodovodních řadů a kanalizace, vč. schváleného Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje.

Předložený záměr byl posouzen z hlediska plánování v oblasti vod, dalších zájmů sledovaných vodním zákonem a obecných zájmů.

Požadavky byly stanoveny s ohledem na požadavky na ochranu jakosti a zdravotní nezávadnosti vod, jsou dané vodním zákonem.

Na udělení tohoto stanoviska se nevztahují obecné podmínky o správním řízení, jedná se o stanovisko dle ustanovení § 149 správního řádu.

3. ustanovení § 29 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“):

Dle ustanovení § 29 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje obecní úřad obce s rozšířenou působností stanoviska k územně plánovací dokumentaci pro území, ve kterém je nemovitá kulturní památka nebo ochranné pásmo nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny, nejde-li o působnost ministerstva kultury podle § 26 odst. 2 písm. c) nebo působnost krajského úřadu podle § 28 odst. 2 písm. c), a ve vztahu k tomuto území uplatňuje stanovisko k vymezení zastavěného území.

Vzhledem k tomu, že se na území obce Sedlec nachází nemovité kulturní památky, je zdejší správní orgán dle výše uvedeného ustanovení i věcně příslušným dotčeným orgánem na úseku státní památkové péče.

Konstatujeme, že na základě zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, § 29 odst. 2 písm. c): veřejné zájmy na úseku ochrany státní památkové péče, jejichž ochrana je v působnosti městského úřadu, odboru rozvoje a živnostenského podnikání, jsou návrhem Změny č. 2 územního plánu Sedlec dotčeny - bez připomínek.

Odůvodnění:

Městský úřad Mikulov obdržel dne 25.08.2025 žádost o vydání stanoviska k uvedenému záměru. Podkladem pro vydání stanoviska byla předložená dokumentace záměru.

Popis záměru:

Oznámení o veřejném projednání návrhu změny č.2 územního plánu Sedlec dne 24.09.2025.

Dotčené orgány záměr posoudily a zjistily požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů chráněných podle zvláštních právních předpisů. Požadavky na různých úsecích ochrany veřejných zájmů zkoordinoval a vydal toto koordinované stanovisko.

Dále se k předložené žádosti vyjádřily orgány hájící zvláštní právní zájmy s

	<p>následujícím vyhodnocením:</p> <p>1. ustanovení § 77 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“):</p> <p>Dotčeným orgánem státní správy na úseku ochrany přírody a krajiny je Správa CHKO Pálava.</p> <p>2. ustanovení § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“):</p> <p>Príslušným orgánem ochrany zemědělského půdního fondu je dle ustanovení § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, krajský úřad.</p> <p>3. ustanovení § 48 odst. 2 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o lesích“):</p> <p>Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.</p> <p>4. ustanovení § 40 odst. 4 písm. d) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o pozemních komunikacích“)</p> <p>Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 40 odst. 4 písm. d) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, nejsou záměrem dotčeny.</p>	
--	--	--

Uplatněné připomínky a návrh na jejich vypořádání: viz. kapitola N.1.

V rámci projednání uplatnil připomínku mimo jiné oprávněný investor Správa železnic, státní organizace, dne 29.09.2025 pod zn.: 91325/2025-SŽ-GŘ-O6: „V ZÚR Jihomoravského kraje je vymezen koridor DZ07 (Trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace). Ve vazbě na koridor DZ07 Správa železnic zpracovala Studii proveditelnosti železničního spojení Brno – Znojmo, která byla schválena Centrální komisí Ministerstva dopravy s pokračováním přípravy ve variantě 5+1a. Území obce Sedlec se týká navazující projektová příprava a zpracování záměru projektu a doprovodné dokumentace dílčí stavby „Elektrizace a modernizace trati Břeclav (mimo) – Znojmo (včetně)“, která v daném úseku spočívá především v elektrizaci trati. V rámci tohoto záměru jsou možné i dílčí dopady do mimodrážních pozemků, které však v tuto chvíli nejsou stabilizované“.

Požadavek je oprávněný, záměr je součástí řešení Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Návrh územního plánu byl upraven, a jelikož se jedná o podstatnou úpravu, proběhlo následně opakované veřejné projednání.

Požizovatel opatřením ze dne 16.12.2025 oznámil (doručil dotčeným orgánům, oprávněným investorům, sousedním obcím) v souladu s § 93 odst. 5 písm. b) a § 94 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona konání opakovaného společného jednání o návrhu Změny č. 2 Územního plánu Sedlec. Společné jednání se konalo dne 22.01.2025 v 15:00 hodin v zasedací místnosti Obecního úřadu Sedlec, č.p. 92, 691 21 Sedlec. Návrh byl v souladu s § 93 odst. 5 písm. a) stavebního zákona zveřejněn a vystaven k nahlédnutí na webových stránkách:

<https://www.mikulov.cz/obcan/sedlec>

Dotčené orgány uplatnili v souladu s § 94 odst. 3 stavebního zákona ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona do 15 dnů ode dne konání společného jednání k návrhu svá stanoviska k podstatné úpravě návrhu.

Ke stanoviskům a připomínkám uplatněným po uvedené lhůtě nebo uplatněným ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto v nadřazené územně plánovací dokumentaci, se nepřihlíží.

V souladu s § 93 odst. 5 písm. b) a § 93 odst. 5 písm. c) ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona oznámil veřejnou vyhláškou konání veřejného projednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Sedlec. Veřejné projednání se koná dne 24.09.2025 v 16 hodin v zasedací místnosti Obecního úřadu Sedlec, č.p. 92, 691 21 Sedlec. O konání veřejného projednání byli vyrozuměni též oprávnění investoři.

Každý mohl v souladu s § 97 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona do 15 dnů ode dne konání veřejného projednání uplatnit k podstatné úpravě návrhu, písemně své připomínky.

Uplatněná stanoviska (po podstatné úpravě)

Poř.čís.	PODATEL Číslo jednací a datum	Vypořádání
1.	<p>Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje</p> <p>Ze dne 14.01.2026 pod č.j. KHSJM 02073/2026/BV/HOK</p> <p>Pod č. podacím MUMI 26001562 dne 14.01.2026</p> <p>Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně (dále také „KHS JmK“) jako dotčený orgán ochrany veřejného zdraví místně příslušný dle ustanovení § 82 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále také „zákon č. 258/2000 Sb.“), a věcně příslušný dle ustanovení § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb., § 54 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále také „stavební zákon“), v souladu s ustanovením § 2 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále také „správní řád“), uplatňuje toto stanovisko: Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně souhlasí s částmi návrhu změny č. 2 územního plánu Sedlec, které byly od společného jednání změněny.</p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p>KHS JmK bylo dne 17.12.2025 Městským úřadem Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, Náměstí 1, 692 01 Mikulov, jako pořizovatelem změny č. 2 územního plánu Sedlec, v souladu s ustanovením § 93 odst. 5 písm. b) a § 93 odst. 5 písm. c) a § 102, ve spojení s 111 odst. 5 stavebního zákona doručeno oznámení o konání opakovaného veřejného projednání návrhu změny č.2 územního plánu Sedlec.</p> <p>K návrhu změny č. 2 ÚP Sedlec pro společné jednání uplatnila KHS JmK souhlasné stanovisko dne 15.09.2025 pod číslem jednacím KHSJM 46649/2025/BV/HOK.</p> <p>Návrh změny č. 2 ÚP Sedlec pro opakované veřejné projednání zpracoval v listopadu 2025 Ing. arch. Pavel Šemora, Revoluční 999/24d, 691 45 Podivín (autorizace ČKA 03495).</p> <p>Opakované veřejné projednání návrhu změny č. 2 ÚP Sedlec se bude konat z toho důvodu, že došlo k podstatné úpravě návrhu na základě požadavku oprávněného investora dopravní infrastruktury.</p> <p>Návrh změny č. 2 ÚP byl upraven následovně:</p> <ul style="list-style-type: none"> • V kapitole 2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE se upravuje odrážka „Udržovat jednotný sklon střechy v uličním prostoru, minimálně však 30 stupňů“. • V kapitole 3.1 BYDLENÍ se v tabulce u plochy T.7 upravují podmínky využití „V pásmu 6 m podél vodního toku nelze neumísťovat stavby včetně oplocení“. • V kapitole 4.1.2.1 DÁLNIČE, SILNIČE se v prvním odstavci ruší odrážka „III/4149 Sedlec – st. Hranice“ a ve třetí odrážce se ruší text „a III/4149“. • Za kapitolu 4.2 se přidává nová kapitola 4.3 s názvem „Vymezení koridorů veřejné infrastruktury“. Územní plán vymezuje koridory k umístění dopravní infrastruktury, které jsou určeny k realizaci tras a souvisejících staveb. V rámci řešeného území jsou vymezeny koridory dopravní infrastruktury, které jsou určeny k realizaci tras a souvisejících staveb dopravního systému: CNZ.DZ07 Regionální železniční trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace. • V kapitole 6.2 PLOCHY REKREACE se v odstavci HLAVNÍ VYUŽITÍ se přidává text „a ovocnářství“, v odstavci PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ se přidává text „sady“ a v odstavci PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ odrážka „Bydlení za podmínky, že není narušováno ostatními činnostmi v ploše“. • V kapitole 7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI se do tabulky vkládá „VD.1 – VPS dopravní infrastruktury – Regionální železniční trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace“. 	Souhlasné stanovisko.

	<ul style="list-style-type: none"> U nově vložené kapitoly 9 VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ se přidává v odstavci 9 mezi nerušící výrobu pojem „vinařství“. <p>KHS JmK posoudila návrh změny ÚP v částech řešení, které byly od společného jednání změněny, ve smyslu ustanovení § 2 správního řádu, a to v rozsahu požadavků na ochranu veřejného zdraví vyplývajících ze souvisejících ustanovení zákona č. 258/2000 Sb. a právních předpisů prováděcích, mj. nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 252/2004 Sb., kterou se stanoví hygienické požadavky na pitnou a teplou vodu a četnost a rozsah kontroly pitné vody, ve znění pozdějších předpisů.</p> <p>Při posuzování návrhu změny v rozsahu částí, které byly od společného jednání změněny, KHS JmK postupovala v souladu s § 3 správního řádu tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a ve smyslu § 50 odst. 1 správního řádu KHS JmK uvážila skutečnosti známé z moci úřední a skutečnosti obecně známé a podklady vyhodnotila ve smyslu § 50 odst. 4 správního řádu dle své úvahy, při níž se primárně v návaznosti na předmětné dílčí změny zabývala otázkou potenciálních vlivů na obyvatelstvo a lidské zdraví, které mohou ve svém důsledku při uplatňování ÚP v podobě deklarované v projednávaném návrhu predikovat zdravotní rizika pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek.</p> <p>Dále bylo posouzení návrhu změny ze strany KHS JmK zaměřeno na zjištění, zda lze podmínky a požadavky uplatněné v platném ÚP ve vztahu k ochraně veřejného zdraví považovat i nadále za opatření směřující k řízení zdravotních rizik ve smyslu ustanovení § 2 odst. 4, § 77 odst. 1 a § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb. Přitom KHS JmK uvážila, že platný ÚP z hlediska ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany před nepříznivými účinky hluku, v dostatečném rozsahu vymezuje opatření a podmínky pro využití ploch.</p> <p>KHS JmK již v rámci projednávání předchozího návrhu změny č. 2 ÚP upozornila na to, že v případě umisťování chráněných prostor definovaných právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací (dále také „chráněné prostory“) do území zatíženého zdroji hluku (tj. v blízkosti silnic, železnic a stacionárních zdrojů hluku) je nutné zajistit nepřekračování hodnot stanovených hygienických limitů hluku pro tyto prostory; průkaz souladu hlukové zátěže se stanovenými limity musí být v odůvodněných případech doložen nejpozději v rámci řízení o povolení stavby s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů. Zároveň při umisťování nových zdrojů hluku musí být respektovány stávající i nově navrhované, resp. v územně plánovací dokumentaci vymezené chráněné prostory definované platnými právními předpisy v oblasti ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací; průkaz souladu se stanovenými limity musí být v odůvodněných případech doložen nejpozději v rámci řízení o povolení stavby s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů, a to v souhrnu kumulativních vlivů.</p> <p>KHS JmK dospěla k závěru, že v platném ÚP nejsou vzhledem ke změně legislativy na úseku stavebního práva a ochrany veřejného zdraví podmínky konkretizovány v souladu s aktuálně platnou legislativou, kdy je v platném ÚP uvedeno, že průkaz souladu hlukové zátěže se stanovenými limity musí být v odůvodněných případech doložen nejpozději v rámci územního řízení a v některých částech jsou uvedeny neaktuální hygienické limity hluku.</p> <p>Přitom však KHS JmK uvážila, že dle aktuálních veřejně dostupných informací je připravována změna na úseku stavebního práva, a to i v oblasti územního plánování, a proto by bylo možno striktní požadavek na úpravu podmínek v platném ÚP považovat ve smyslu § 6 odst. 2 správního řádu za zatěžující a nepřiměřený. Revize a úprava dle platné a účinné legislativy tak bude případně provedena další změnou ÚP.</p> <p>S odkazem na výše uvedené KHS JmK po zvážení všech aspektů, a především pak charakteru změn, dospěla k závěru, že návrh změny ÚP nepredikuje zdravotní rizika pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek ve smyslu § 2 odst. 2 a 4 a § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb. a je zřejmé, že uplatňováním ÚP i dle projednávaného návrhu změny bude dán předpoklad pro naplnění cílů územního plánování vyplývajících z § 18 stavebního zákona.</p>	
2.	Ministerstvo obrany, Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru	

	<p>Ze dne 05.01.2026 pod č.j. MO 6843/2026-1322</p> <p>Pod č. podacím MUMI 26000342 dne 05.01.2026</p> <p>Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru ve smyslu ustanovení § 36 v kontinuitě na § 317 odst. 2 a § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušný ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“), a v souladu s Rozkazem ministryně obrany č. 27/2024 – Zabezpečení územního plánování v působnosti Ministerstva obrany, v platném znění, vydává ve smyslu § 94 odst. 3 stavebního zákona ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona souhlasné stanovisko k předložené územně plánovací dokumentaci.</p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p>Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.</p> <p>Dotčený orgán neshledal rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy MO na zajišťování obrany a bezpečnosti státu a nemá k řešené ÚPD připomínky. V posuzované ÚPD jsou respektovány a zapracovány zájmy Ministerstva obrany v souladu s uplatněnými požadavky MO k návrhu zadání ÚPD.</p>	Souhlasné stanovisko.
3.	<p>Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje</p> <p>Ze dne 1 pod č.j. HSBM-180.84/2026</p> <p>Pod č. podacím MUMI 25047052 dne 22.12.2025</p> <p>Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje (dále jen „HZS JHM“) jako dotčený orgán podle ustanovení § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci, předloženou dne 16.12.2025, č.j. MUMI 25046557. Na základě posouzení této dokumentace vydává HZS JHM v souladu s ustanovením § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, souhlasné stanovisko.</p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p>Z předmětné úpravy návrhu územního plánu nevznikly rozhodné skutečnosti, které by vyžadovaly přehodnocení požadavků ustanovení § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.</p>	Souhlasné stanovisko.
4.	<p>Ministerstvo průmyslu a obchodu</p> <p>Ze dne 06.12.2025 pod č.j. MPO 130905/2025</p> <p>Pod č. podacím MUMI 25046900 dne 18.12.2025</p> <p>ZÁVAZNÁ ČÁST</p> <p>Ministerstvo průmyslu a obchodu z hlediska působnosti ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, na základě § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů a podle ustanovení § 54 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 94 odst. 3 stavebního zákona, uplatňuje k výše uvedené územně plánovací dokumentaci toto stanovisko:</p> <p>S návrhem Změny č. 2 ÚP Sedlec souhlasíme bez připomínek.</p> <p>ODŮVODNĚNÍ</p> <p>Na území obce Sedlec se nevyskytují žádné dobývací prostory, ložiska nerostů, prognózní zdroje ani chráněná ložisková území. Téměř celý katastr (kromě západního okraje) sice leží v průzkumném území pro ropu a zemní plyn č. 040008 Svahy Českého masivu, to ovšem není limitem využití území. Proto také není nutno stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství.</p>	Souhlasné stanovisko.
5.	Ministerstvo kultury	

	<p>Ze dne 02.02.2026 pod č.j. MK 6821/2026 OPP</p> <p>Doručeno pod č.p. MUMI 26003844 dne 03.02.2026</p> <p>Stanovisko k upravenému návrhu změny č. 2 ÚP Sedlec</p> <p>Ministerstvo kultury obdrželo Vaše oznámení ze dne 16. 12. 2025 o konání společného jednání k upravenému návrhu Změny č. 2 územního plánu Sedlec.</p> <p><i>Pořizovatel ÚPD:</i> Městský úřad Břeclav, Odbor stavební a životního prostředí Náměstí 158/1 692 20 Mikulov</p> <p><i>Projektant:</i> Ing. arch. Pavel Šemora, Revoluční 999/24d, 691 45 Podivín</p> <p><i>Datum zpracování:</i> listopad 2025</p> <p>K návrhu Změny č. 2 Územního plánu Sedlec ve fázi společného jednání vydalo Ministerstvo kultury stanovisko č. j. MK 86713/2025 OPP ze dne 3. 10. 2025. Na základě doručeného oznámení byla znovu prostudována textová i grafická část územně plánovací dokumentace – <i>upravený návrh Změny č. 2 Územního plánu Sedlec ve fázi společného jednání</i>, která je v elektronické podobě zveřejněna na webových stránkách Městského úřadu Mikulov.</p> <p>Z hledisek státní památkové péče Ministerstvo kultury jako dotčený orgán podle § 26 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 94 odst. 3 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., konstatuje, že při opětovném posouzení bylo zjištěno, že požadavky uplatněné Ministerstvem kultury ve stanovisku č. j. MK 86713/2025 OPP z října 2025 nebyly do upraveného návrhu Změny č. 2 Územního plánu Sedlec zapracovány. Na těchto požadavcích nadále trváme, neboť je považujeme za nezbytné pro zajištění řádné ochrany dotčených hodnot v území.</p> <p>Upozornění:</p> <p>Upozorňujeme na nesoulad vyhodnocení s požadavky jiných právních předpisů a se stanoviskem dotčeného orgánu na úseku památkové péče, a to konkrétně v níže uvedených bodech:</p> <p><i>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).</i></p> <p>- Hranice KPZ a hranice SD UNESCO jsou zakresleny chybně, v legendě jsou sloučeny dva jevy, a to KPZ (pod sledovaným jevem 5) a jev SD UNESCO (jev 7).</p> <p><i>Památkově chráněné objekty jsou do ÚP Sedlec a jeho Změny č. 2 zapracovány v souladu se zákonem 20/1987 Sb., o státní památkové péči. Nemovitě kulturní památky jsou v ÚP respektovány.</i></p> <p>- Kromě respektování nemovitých KP by obdobně mělo být uvedeno, že je respektováno rovněž plošně památkově chráněné území KPZ a statek zapsaný na Seznamu světového dědictví UNESCO.</p> <p>Z hlediska kulturních hodnot v řešeném území nemá Ministerstvo kultury k upravenému návrhu Změny č. 2 Územního plánu Sedlec, nad rámec výše uvedeného, další zásadní připomínky a požadavky.</p>	<p>Souhlasné stanovisko s podmínkou, která je zapracována do výsledného návrhu</p>
6.	<p>Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování</p> <p>Ze dne 06.02.2026 pod č.j. JMK 12601/2026</p> <p>Pod č. podacím dne 09.02.2026</p> <p>„Návrh změny č. 2 územního plánu Sedlec“ – stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje</p> <p>Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování (dále také OÚP), obdržel dne 16.12.2025 oznámení o konání opakovaného společného jednání a adrese uložení „Návrhu změny č. 2 územního plánu (ÚP) Sedlec“ (dále také „návrh změny ÚP“) ve smyslu ustanovení § 93 odst. 5 písm. b), ustanovení § 94 odst. 1 a ustanovení § 103 odst.</p>	

<p>3, ve spojení s ustanovením § 111 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které se uskutečnilo dne 22.01.2026 od 15:00 hodin v budově Obecního úřadu Sedlec.</p> <p>Dle ustanovení § 103 odst. 3 resp. odst. 5 stavebního zákona dotčené orgány do 15 dnů <u>ode dne konání společného jednání</u> a krajský úřad jako nadřízený orgán do 15 dnů <u>ode dne opakovaného veřejného projednání</u> mohou uplatnit stanoviska <i>jen k podstatné úpravě</i>, jinak se k nim nepřihlíží. Opakované veřejné projednání se uskutečnilo rovněž dne 22.01.2026.</p> <p>OÚP uplatňuje s ohledem na základní zásady činnosti správních orgánů podle ustanovení §§ 2 až 8 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), zejména s ohledem na zásadu vzájemné spolupráce a procesní ekonomie podle ustanovení § 140 odst. 1 správního řádu, stanoviska dotčených orgánů k návrhu změny ÚP za krajský úřad společně:</p> <p>A) stanovisko odboru životního prostředí (OŽP)</p> <p>OŽP vydal k „Návrhu změny č. 2 ÚP Sedlec“ stanovisko v rámci společného jednání (v pořadí prvního) podle ustanovení § 94 stavebního zákona jako součást koordinovaného stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje pod č. j. JMK 142910/2025 dne 08.10.2025.</p> <p>Dne 19.12.2025 obdržel OŽP formou interního sdělení od OÚP výzvu k uplatnění stanoviska ve smyslu ustanovení § 94 odst. 1 stavebního zákona k návrhu změny č. 2 ÚP Sedlec předkládanému k opakovanému společnému jednání.</p> <p>„Návrh změny č. 2 ÚP Sedlec“ pro opakované společné jednání navrhuje plochy, jejichž tabelární vyhodnocení je nedílnou přílohou tohoto stanoviska. V rámci změny územního plánu nejsou žádné návrhy na vynětí pozemků určených k plnění funkce lesa.</p> <p>Úpravy po prvním projednání jsou v textových částech návrhu změny ÚP barevně zvýrazněny.</p> <p>Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, jako věcně a místně příslušný úřad podle ust. § 29 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů uplatňuje k podstatné úpravě „Návrhu změny č. 2 ÚP Sedlec“ následující stanoviska:</p> <p><u>1. Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF):</u></p> <p>OŽP jako dotčený orgán ochrany ZPF příslušný dle ust. § 17a písm. a) zákona o ochraně ZPF nemá k upravenému „Návrhu změny č. 2 ÚP Sedlec“ projednávanému v režimu dle ust. § 94 odst. 3 stavebního zákona připomínky, neboť od prvního společného jednání nedošlo ke změnám řešení, které by vykazovaly nový zábor ZPF.</p> <p><u>2. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (ZOPK):</u></p> <p>OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. z) ZOPK uplatňuje stanovisko k předloženému „Návrhu změny č. 2 ÚP Sedlec“ v tom smyslu, že k němu nemá připomínky.</p> <p>Záměr je z větší části lokalizován na území CHKO Pálava a Ptačí oblasti Pálava, tzn. mimo působnost krajského úřadu jako orgánu ochrany přírody. Z tohoto důvodu se k předmětnému záměru nevyjadřujeme. Věcně a místně příslušným orgánem ochrany přírody je v tomto konkrétním případě Správa CHKO Pálava (viz ustanovení § 78 zákon o ochraně přírody a krajiny).</p> <p><u>3. Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:</u></p> <p>OŽP jako dotčený orgán ochrany ovzduší příslušný dle ustanovení § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, uplatňuje stanovisko k předloženému „Návrhu změny č. 2 ÚP Sedlec“ v tom smyslu, že k němu nemá připomínky.</p> <p><u>4. Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, a změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (vodní zákon):</u></p> <p>Dotčeným věcně a místně příslušným vodoprávním úřadem k uplatňování stanovisek k územnímu plánu obce je dle ust. § 106 odst. 2 vodního zákona vodoprávní úřad první instance, tj. obecní úřad obce s rozšířenou působností v místě požadované činnosti nebo</p>	<p>A) Souhlasné stanovisko, bez připomínek</p>
---	--

<p>stavby, v daném případě se jedná o Městský úřad Mikulov, OSŽP.</p> <p><u>5. Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon):</u></p> <p>OŽP není věcně příslušným orgánem státní správy lesů. Krajský úřad uplatňuje stanovisko k územním plánům obcí s rozšířenou působností, popřípadě k územně plánovací dokumentaci, vymezuje-li tato územně plánovací dokumentace plochy pro rekreaci a sportovní stavby na pozemky určené k plnění funkcí lesa. V případě „Návrhu změny č. 2 ÚP Sedlec“ je k uplatnění stanoviska věcně a místně příslušná obec s rozšířenou působností.</p> <p><u>6. Z hlediska zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (zákon o prevenci závažných havárií):</u></p> <p>OŽP jako dotčený orgán prevence závažných havárií dle ustanovení § 49 odst. 2 výše uvedeného zákona k předloženému dokumentu nemá připomínky. V zájmovém území není stanovena zóna havarijního plánování, není evidován žádný provozovatel zařazený do skupiny “B” nebo do skupiny “A”. Co se týče zastavitelných ploch vymezených pro výrobu a skladování, <u>lze poukázat na obecnou nevhodnost sousedství ploch k bydlení s objekty, ve kterých bude nakládáno s nebezpečnými chemickými látkami</u> v množství stejném nebo větším, než je množství uvedené v příloze 1 k zákonu č. 224/2015 Sb. ve sloupci 2 tabulky I nebo II. Množství chemických látek umístěných v objektu se zjišťuje zpracováním seznamu skladovaných látek v plném rozsahu daném ust. § 3 zákona o PZH.</p> <p><u>7. Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí):</u></p> <p>OŽP jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný dle § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí nemá k předloženému „Návrhu změny č. 2 ÚP Sedlec“ připomínky.</p> <p>B) stanovisko odboru dopravy</p> <p>Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy (dále jen KrÚ JMK OD), jako dotčený orgán z hlediska řešení silnic II. a III. třídy dle ustanovení § 54 odst. 1 stavebního zákona a § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v účinném znění (dále jen zákon o PK) uplatňuje v řízení dle ustanovení § 103 odst. 3 stavebního zákona stanovisko k částem řešení, které byly oproti předchozímu projednání návrhu změny ÚP změněny a</p> <p>souhlasí</p> <p>s řešením silnic II. a III. třídy bez požadavků:</p> <p>Odůvodnění</p> <p>KrÚ JMK OD podle ustanovení § 54 odst. 1 stavebního zákona a ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona o PK uplatňuje jako věcně a místně příslušný dotčený orgán stanovisko k územnímu plánu z hlediska řešení silnic II. a III. třídy.</p> <p>Změny řešení provedené v upraveném „Návrhu změny č. 2 ÚP Sedlec“ pro opakované projednání zohledňují z hlediska řešení silnic II. a III. třídy požadavky KrÚ JMK OD uplatněné při předchozím projednání návrhu změny ÚP.</p> <p>C) stanovisko odboru kultury a památkové péče</p> <p>Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor kultury a památkové péče, k „Návrhu změny č. 2 ÚP Sedlec“ předkládanému k opakovanému společnému jednání sděluje, že v daném případě neuplatňuje stanovisko.</p> <p>Odůvodnění</p> <p>Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor kultury a památkové péče, není dle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů příslušným orgánem státní památkové péče pro uplatnění stanoviska k „Návrhu změny č. 2 ÚP Sedlec“.</p> <p>Území řešené „Návrhem změny č. 2 ÚP Sedlec“ je částečně zahrnuto do Lednicko-Valtického areálu, zapsaného na Seznamu světového dědictví UNESCO, a proto je příslušným orgánem státní památkové péče pro uplatnění stanoviska dle ust. § 26 odst. 2</p>	<p>B) Souhlasné stanovisko bez požadavků</p> <p>C) Bez připomínek</p>
--	---

písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů Ministerstvo kultury České republiky.

D) stanovisko odboru územního plánování

OÚP jako nadřízený orgán vydává stanovisko k návrhu územního plánu/změny územního plánu ve smyslu ustanovení § 101 odst. 2 stavebního zákona z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Ve smyslu ustanovení § 103 odst. 5 uplatní OÚP jako nadřízený orgán stanovisko k podstatné úpravě návrhu územního plánu/změny územního plánu do 15 dnů ode dne konání opakovaného veřejného projednání, přičemž postupuje podle ustanovení § 101 odst. 2 až 4 obdobně.

OÚP jako nadřízený orgán nebyl po prvním společném jednání o návrhu změny ÚP pořizovatelem požádán ve smyslu ustanovení § 101 odst. 1 stavebního zákona o stanovisko, proto uplatní stanovisko nadřízeného orgánu ve smyslu ust. § 101 odst. 2 následně, a to v celém rozsahu návrhu změny ÚP, nejen k částem, které se změnilo od prvního společného jednání.

Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF upraveného „Návrhu změny č. 2 ÚP Sedlec“

Označení zeměpisný územní prvky	Zábor ZPF celkem (ha)	Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Zábor PUPP (ha)	Odhad výměry záboru s rekultivací na ZPF (ha)	Informace o existenci záborů (Zaj, sáborovní (Dd), ochranné prot- erasy (OPF)	Popis a pozemková k- telová Změny č. 2 ÚP	Přidání výměry v ÚP	Původní zábor v ÚP (ha)
		I.	II.	III.	IV.	V.						
Z.8	0,65	0,65									HU, ZP	0,65
Z.9	0,41		0,40	0,01							XX	0,41
Z.10	0,00								Da		HU, OS	0,00
T.6	0,75		0,75								ZK	
T.7	0,00										VZ	
Celkem	1,81	0,65	1,15	0,01	0,00	0,00	0,00		Da		VZ	
T.11	0,00											
Celkem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
Z.24	0,18	0,18									HU	0,18
Z.25	0,00								Da		ZK	
T.26	0,18		0,18								ZK	
Celkem	0,37	0,18	0,18	0,00	0,00	0,00	0,00					
Celkem změna	2,38	0,84	1,30	0,01	0,00	0,00	0,00					

Uplatněné připomínky k podstatné úpravě a návrh na jejich vypořádání: viz. kapitola N.2.

Opatřením ze dne 23.02.2026 pořizovatel všem dotčeným orgánům návrh vyhodnocení připomínek v souladu s § 98 odst. 5 ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona dotčeným orgánům a vyzval je, aby k němu ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Kladné stanovisko bez připomínek zaslal:

- Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje ze dne 03.03.2026 pod HSBM-554-14/2026
- Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně dne 19.03.2026 pod č.j. KHSJM 15666/2026/BV/HOK
- Ministerstvo kultury ČR, Praha, ze dne 17.03.2026 pod zn.: MK 15228/2026 OPP

Stanovisko dle ustanovení § 101 odst. 2 stavebního zákona

Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor územního plánování, ze dne 26.03.2026 pod č.j. JMK 48477/2026: Stanovisko krajského úřadu k „Návrhu změny č. 2 územního plánu Sedlec“

„Městský úřad Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jako pořizovatel změny č. 2 územního plánu („ÚP“) Sedlec zaslal v souladu s ustanovením § 101 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, odboru územního plánování, jako příslušnému nadřízenému orgánu návrh vyhodnocení připomínek a stanovisek uplatněných k „Návrhu změny č. 2 ÚP Sedlec“ (dále také jen „návrh změny ÚP“) jako podklad pro uplatnění stanoviska. Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování (dále jen „KrÚ“), jako nadřízený orgán sděluje

dle ustanovení § 101 odst. 2 stavebního zákona pořizovateli k „Návrhu změny č. 2 ÚP Sedlec“ po posouzení z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací následující stanovisko:

1. Základní údaje o „Návrhu změny č. 2 ÚP Sedlec“

Pořizovatel: Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí

Projektant: Ing. arch. Pavel Šemora, Revoluční 999/24d, 691 45 Podivín

Datum zpracování: březen 2026

Řešené území: správní území obce Sedlec, uvedení ÚP Sedlec do souladu s jednotným standardem zpracování územních plánů v rozsahu celého správního území

2. Posouzení „Návrhu změny č. 2 ÚP Sedlec“ z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy

Obec Sedlec má v současné době platný ÚP Sedlec ve znění změny č. 1 účinný od 04.08.2017, zpracovaný Ing. arch. Miloslavem Sohrem, Ph.D., Studio Region, s.r.o.

Změna č. 2 ÚP Sedlec je zpracována v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, a jeho prováděcích vyhlášek a v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Podkladem pro zpracování „Návrhu Změny č. 2 ÚP Sedlec“ je Zadání Změny č. 2 ÚP Sedlec, které bylo Zastupitelstvem obce Sedlec schváleno pod č. 13/2025 dne 24.02.2025.

Návrhem změny ÚP je řešen také převod do aktuální verze jednotného standardu územně plánovací dokumentace, s čímž souvisí změna označení ploch s rozdílným způsobem využití a prvků ÚP v celém rozsahu textových i grafických částí ÚP.

Jsou doplněny a upraveny textové části ÚP Sedlec, včetně kapitol základní koncepce rozvoje území obce, zásady urbanistické koncepce, koncepce veřejné infrastruktury, koncepce uspořádání krajiny, vymezení veřejně prospěšných staveb. Jsou doplněny a upraveny podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití, jsou doplněny nové typy funkčních ploch, přestavbové plochy jsou přejmenovány na plochy transformační. Je upravena také grafická část – především výkresy č. 1 Základní členění území, č. 2 Hlavní výkres a č. 6 Veřejně prospěšné stavby a opatření. Základní koncepce rozvoje území obce se návrhem změny č. 2 ÚP zpřesňuje, ÚP Sedlec je doplněn o prvek regulačního plánu – pro lokalitu pro bydlení (plocha B1) je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování. Je vymezena lokalita L.1 pro ochranu hodnot historického jádra obce. Jsou vymezeny dílčí plochy změn stavebního i nestavebního charakteru. Zastavěné území bylo návrhem změny ÚP aktualizováno k datu 01.04.2025. Tyto změny nemají vliv na koordinaci využívání území s ohledem na širší územní vztahy.

V rámci řešení veřejné infrastruktury dochází ke změnám ve vymezení koridoru silničního obchvatu obce. Návrhem změny ÚP je rušen návrhový koridor (označen D1) pro zpracování územní studie pro přeložku silnice I/40 a je upřesněna plocha územní rezervy (označena R.2) pro prověření obchvatu ve větší vzdálenosti od obytné zástavby. Rezerva je vymezena a upřesněna na základě jejího (variantního) vymezení aktuálními Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, v souladu s nimi je doplněn koridor optimalizace železniční trati č. 246 Znojmo – Břeclav a rezerva koridoru el. vedení 400 kV Sokolnice – hranice ČR/Rakousko.

Požadavek na posuzování vlivů změny na životní prostředí nebyl ze strany Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, uplatněn, proto nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů „Návrhu změny č. 2 ÚP Sedlec“ na udržitelný rozvoj území.

„Návrhem změny č. 2 ÚP Sedlec“ je zároveň ÚP Sedlec prověřen z hlediska požadavků vyplývajících z platné Politiky územního rozvoje ČR a aktuálních Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje – viz bod 3. tohoto stanoviska.

3. Posouzení „Návrhu změny č. 2 ÚP Sedlec“ z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

A) Z předloženého odůvodnění „Návrhu změny č. 2 ÚP Sedlec“ je zřejmé, že jsou respektovány a řešeny republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle **Politiky územního rozvoje České republiky** (dále jen „PÚR ČR“) ve znění **Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změny č. 9** závazné od 01.03.2025.

Z PÚR ČR ve znění **Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změny č. 9** vyplývá, že obec Sedlec (ORP Mikulov) neleží v žádné rozvojové oblasti ani v rozvojové ose, ale nachází se ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Z toho vyplývající úkoly pro územní plánování jsou platným územním plánem respektovány a naplněny, koncepce zadržování vody v krajině není návrhem změny ÚP dotčena. Změna č. 9 PÚR ČR vymezila dvě nové specifické oblasti SOB10 a SOB11 (území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z OZE), ze které nyní nevyplývají pro „Návrh změny č. 2 ÚP Sedlec“ žádné konkrétní požadavky.

KrÚ **upozorňuje**, že vládou České republiky byla dne 30.09.2025 schválena **Změna č. 8 PÚR ČR**, závazná od 01.10.2025, která nemění zásadně koncepční zaměření dosud platné PÚR ČR. Předmětem Změny č. 8 PÚR ČR jsou úpravy stávajících kapitol ve smyslu doplnění, zpřesnění, případně vypuštění textů, a tomu odpovídající úpravy a doplnění příslušných schémat, zejména je dotčena kapitola Sídelní struktura, rozvojové oblasti a rozvojové osy. Ze Změny č. 8 PÚR ČR nevyplývají nyní pro „Návrh změny č. 2 ÚP Sedlec“ konkrétní požadavky, **informaci o Změně č. 8 je však žádoucí doplnit do odůvodnění textové části návrhu změny ÚP.**

KrÚ z hlediska posouzení souladu „Návrhu změny č. 2 ÚP Sedlec“ s PÚR ČR nemá další připomínky či požadavky.

B) Dne 28.08.2024 vydala vláda České republiky usnesením č. 581 první **územní rozvojový plán**. Dle ustanovení § 319 odst. 1 stavebního zákona první územní rozvojový plán obsahuje pouze nadregionální ÚSES a záměry dopravní a technické infrastruktury, jež jsou vymezeny v zásadách územního rozvoje a u nichž marně uplynula lhůta pro soudní či správní přezkum. Dle ustanovení § 319 odst. 5 stavebního zákona se pro první územní rozvojový plán nepoužije ustanovení § 73 odst. 3 stavebního zákona (tj. nadřazená územně plánovací dokumentace je závazná pro obsah navazující územně plánovací dokumentace) do doby vydání jeho změny. Do pořízení změny prvního územního rozvojového plánu nebude KrÚ posuzovat soulad návrhu změny ÚP s prvním územním rozvojovým plánem, neboť toto posouzení nepřinese jiné vyhodnocení než to, které vyplývá z posuzování souladu návrhu změny územního plánu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, viz následující bod C).

C) **Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje** (dále „ZÚR JMK“) byly vydány Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 05.10.2016, účinnosti nabyly dne 03.11.2016. Dne 17.09.2020 byly vydány Aktualizace č. 1 a Aktualizace č. 2 ZÚR JMK, účinnosti nabyly dne 31.10.2020. Dne 25.04.2024 byla vydána Aktualizace č. 3a ZÚR JMK, která nabyla účinnosti dne 15.06.2024, a dne 05.09.2024 byla vydána Aktualizace č. 3b ZÚR JMK s účinností od 26.10.2024. Aktualizace č. 4 ZÚR JMK nabyla účinnosti dne 18.04.2025 (aktuální znění).

„Návrhem změny č. 2 ÚP Sedlec“ je prověřen a vyhodnocen soulad ÚP Sedlec se **ZÚR JMK ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4**.

V ZÚR JMK stanovené priority územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území jsou v platném ÚP Sedlec respektovány a návrhem změny ÚP nejsou dotčeny, z odůvodnění návrhu změny ÚP je zřejmé, že „Návrh změny č. 2 ÚP Sedlec“ koncepci ÚP respektuje a dále rozvíjí.

Správní území obce Sedlec neleží v žádné rozvojové oblasti ani v rozvojové ose vymezené v ZÚR JMK. Jeho území leží v dotyku rozvojové osy N-OS2 Vídeňská, která je nadmístního významu, na řešené území jsou proto kladeny vyšší nároky na turistický a rekreační ruch vzhledem okolním památkám USESCO a vazbě na Lednicko-valtický areál, což je již platným ÚP respektováno.

KrÚ upozorňuje, že Aktualizací č. 4 ZÚR JMK byla na celém území Jihomoravského kraje, a tedy i na správním území obce Sedlec, vymezena specifická oblast SOB9 (specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem), která byla již dříve vymezena Aktualizací č. 4 PÚR ČR. Platný ÚP Sedlec i návrh změny ÚP zohledňují úkoly pro územní plánování stanovené PÚR ČR pro tuto specifickou oblast, **informaci o zařazení území obce do specifické oblasti SOB9 také dle aktuálních ZÚR JMK je potřeba doplnit do příslušné textové části návrhu změny ÚP.**

Z kapitoly D. ZÚR JMK pro obec Sedlec vyplývají následující požadavky na vymezení a zpřesnění ploch a koridorů nadmístního významu:

- **územní rezerva silnice I. třídy RDS10 I/40 Sedlec, obchvat, ve variantách (RDS10-A a RDS10-B)**
- územní rezerva byla vymezena již v platném ÚP Sedlec jako plocha územní rezervy R.2 zahrnující obě varianty, návrhem změny ÚP je upraveno (zmenšeno) vymezení celkové plochy rezervy, názvosloví je upraveno v souladu s jednotným standardem, vymezení koridoru je v souladu s jeho vymezením v ZÚR JMK;
- **územní rezerva koridoru technické infrastruktury pro dvojitě vedení 400 kV** (vymezený v PÚR ČR pod názvem E13) **RTEE01 Sokolnice – hranice ČR / Rakousko, vedení 400 kV**
- návrhem změny ÚP je tento koridor vymezen v souladu se ZÚR JMK jako plocha územní rezervy R.3, která je umístěna na osu stávajícího vedení elektrické energie 220 kV;
- **koridor celostátní železniční trati DZ07 Trať č. 246 Znojmo–Břeclav, optimalizace** (veřejně prospěšná stavba)
- návrhem změny ÚP je koridor vymezen v souladu se ZÚR JMK jako návrhový koridor pod označením CNZ.DZ07, také jako veřejně prospěšná stavba;
- **krajské cyklistické koridory Eurovelo 9, Eurovelo 13, Greenways Praha – Vídeň a Sedlec – U Tří Grácií**
- koridory jsou již v planém ÚP respektovány, návrhem změny ÚP není jejich vymezení dotčeno;
- **prvky územního systému ekologické stability krajiny (ÚSES): nadregionální biocentra NRBC 2011 Hlohovecké rybníky a NRBC 106 Milovický les, regionální biocentra RBC 1535 Nový rybník a RBC 10 Skalky, nadregionální biokoridor K 159T a regionální biokoridory RK JM039 a RK JM040**
- uvedené záměry jsou zpřesněny a vymezeny již v platném ÚP Sedlec v souladu se ZÚR JMK, návrhem změny ÚP jsou respektovány, názvosloví je upraveno v souladu s jednotným standardem.

„Návrhem změny č. 2 ÚP Sedlec“ jsou respektovány požadavky vyplývající z kapitoly E. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje. Návrhem změny ÚP jsou rovněž zohledněny požadavky a úkoly vyplývající ze zařazení území obce do krajinného celku **12. Lednicko-valtický** a **14. Mikulovský** dle kapitoly F. Stanovení cílových kvalit krajiny,

včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení. Návrhem změny ÚP není narušena struktura krajiny a jsou vytvořeny územní podmínky pro zachování všech hodnot a přírodních zdrojů na území obce.

Z kapitoly G. aktuálních ZÚR JMK Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření (VPS) vyplývají pro obec Sedlec požadavky na vymezení koridoru železniční dopravy DZ07 (homogenizace). Tento koridor je jako VPS je návrhem změny ÚP doplněn a vymezen.

KrÚ upozorňuje, že v textu II. Odůvodnění návrhu změny ÚP je na straně 11. uveden údaj, že „ÚP Sedlec ani jeho Změna č. 2 VPS v souvislosti se ZÚR JMK nevymezuje.“. Toto tvrzení v kapitole souladu se ZÚR JMK požaduje KrÚ opravit, neboť ve smyslu kap. G. ZÚR JMK požadavek na VPS stanoven je – viz výše. (V ostatních textových částech i ve výkrese VPS je jmenovaný koridor již nově uveden a doplněn.)

Dle požadavků kapitoly H. ZÚR JMK 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 vyplývají pro obec Sedlec požadavky na územní koordinaci, upřesnění a vymezení příslušných ploch a koridorů. V případě obce Sedlec jde o koordinaci a návaznosti koridoru DZ07, a také prvků ÚSES – NRBC 2011, NRBC 106, RBC 1535, RBC 10, K 159T, RK JM039, RK JM040 a cyklistických koridorů na území sousedících k. ú., a dále na koordinaci při vymezení územních rezerv pro koridory RDS10-A, RDS10-B a RTEE01.

KrÚ upozorňuje, že v odůvodnění návrhu změny ÚP chybí vyhodnocení požadavků dle kapitoly H. ZÚR JMK. Ve smyslu kapitoly H. ZÚR JMK je potřeba konkrétně popsat a vyhodnotit koordinaci vymezení a upřesnění jednotlivých záměrů ze ZÚR JMK v ÚP (a jeho změně) s jejich vymezením v ÚPD (platných nebo projednávaných) sousedních obcí; na základě toho pak formulovat požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí. V případech, kdy návaznost na ÚPD sousedních obcí není z objektivních důvodů možná, je potřeba konstatovat nesoulad (v čem spočívá a jeho důvody) a uvést související požadavky na zajištění návaznosti v ÚPD sousedních obcí (zohlednění při zpracování jejich změn či nových ÚPD).

Z ostatních kapitol ZÚR JMK nevyplývají pro „Návrh změny č. 2 ÚP Sedlec“ žádné požadavky.

KrÚ nemá z hlediska souladu „Návrhu změny č. 2 ÚP Sedlec“ se ZÚR JMK další připomínky či požadavky“.

Výsledný návrh obsahuje vyhodnocení požadavků dle kapitoly H. ZÚR JMK.

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 umístit 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 koncepcí 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 navrhovat 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 zpracována 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. 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. 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 úsporně 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.

(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 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 rozmištěním 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 páteřní 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 USESCO 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 jejich 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 roz umístěním 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.

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 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. 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 krajiny 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.

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. Třídy 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. 2 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

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 ÚSES 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“ zahrada, sadů a vinic v současně zastavěném území na plochy pro bydlení.

Zpracováno v požadovaném rozsahu do návrhové plochy bydlení BI, 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 BI.

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 umísťovat 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 BI.

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) Prověřit 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.
- Prověřit 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 zpracováním 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 domek, pozemky parc. č. 677/1, 677/4, 677/5.

Zpracováno v požadovaném rozsahu pozemku do návrhové plochy bydlení B1.

2.12) Změna využití pozemku parc. č. 273/11 - zeleň na plochu pro rodinnou rekreaci (výstavba domu pro rodinou 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 obložnosti 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. Změnou č. 2 ÚP je zpřesněna a vložena rezerva pro prověření trasy elektrického vedení 400 kV.

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.

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. 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).

- Zastavitelné plochy, nově vymezené:
 - Z.25 ZP – Parková zeleň pro vytvoření zázemí u železniční zastávky.
- Zastavitelné plochy, u kterých byla provedena změněna 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 využití 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 zábory 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 PŮDNIHO 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), ochráně 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.						
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

Vyhodnocení projednání návrhu Změny č. 2 ÚP Sedlec.

N.1. VEŘEJNÉ JEDNÁNÍ O NÁVRHU

POŘ.ČÍS.	PODATEL Číslo jednací a datum	NÁVRH VYPOŘÁDÁNÍ
1.OI	<p style="text-align: center;">OPRÁVNĚNÝ INVESTOR</p> <p>MND a.s. Ze dne 03.09.2025 pod č.j. 484/25 Pod č. podacím MUMI 25034092 dne 04.09.2025</p> <p>Naše společnost MND a.s. má, v souladu se zákonem 62/1988 Sb. (zákon o geologických pracích), stanovena průzkumná území (dále jen „PÚ“), v jejichž ploše je oprávněna provádět vyhledávání a průzkum výhradních ložisek vyhrazených kritických nerostů ropy a/nebo zemního plynu. Součástí provádění geologických (průzkumných) prací v ploše PÚ je i umístování průzkumných vrtů, resp. Ploch těchto vrtů. Plocha pro realizaci průzkumného vrtu obvykle nepřesahuje výměru 10 000 m². V případě pozitivního výsledku (nalezu ložiska) je vrt dále využíván jako těžební, plocha pro vrt je však obvykle zmenšena na výměru cca 5 000 m². Pro účely těžby je v rozsahu plochy vrtu stanoven dobývací prostor, který je současně rozhodnutím o využití území. Společnost MND a.s. při vyhledávání, průzkumu a těžbě výhradních kritických nerostů ve stanovených průzkumných územích a ve stanovených dobývacích prostorech realizuje státní, resp. Veřejný zájem.</p> <p>Část katastrálního území obce Sedlec leží v průzkumném území „PÚ Svaly Českého masívu“.</p> <p>Konstatujeme, že předložený návrh Změny č. 2 Územního plánu obce Sedlec, v textové části – stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – nevylučuje v plochách nezastavěného území umístování záměrů pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů, což, jakožto oprávněný investor realizující veřejný zájem na vyhledávání, průzkumu a dobývání výhradních ložisek kritických nerostů, pozitivně kvituje.</p> <p><u>S odkazem na výše uvedené si dovoluujeme požádat, aby i v dalších fázích pořizování ÚP obce Sedlec zůstala nadále zachována možnost povolovat průzkumná a těžební zařízení v plochách nezastavěného území, v souladu s ustanovením § 122 odst. 1 stavebního zákona</u></p> <p>V případě potřeby jakéhokoli upřesnění výše uvedeného se na nás prosím obraťte. Kontaktní osobou pro zaslání digitálních podkladů je Ing. Milan Krmiček, T: 518 315 297, E: krmicek@mnd.cz.</p>	<p style="text-align: center;">Bez připomínek.</p>

<p>2.OI</p>	<p>Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s. Ze dne 25.09.2025 pod č.j. POZ-2025-002019 Pod č. podacím MUMI 25037194 dne 26.09.2025</p> <p>Městský úřad Mikulov, Odbor stavební a životního prostředí, příslušný podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, oznámil konání veřejné projednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Sedlec (změna ÚP). Předmětem změny ÚP je uvedení do souladu s novým stavebním zákonem, převedení do jednotného standardu, uvedení do souladu s politikou územního rozvoje České republiky a do souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, aktualizací zastavěného území a vyhodnocení vlivů změny územního plánu na základech podnětů Obce Sedlec a podnětů ze stran vlastníkům nemovitosti.</p> <p>V územním plánu vedené plochy zahrad a sadů, rekreace a vinařství a plochy smíšené výrobní se v návrhu nově vymezují na plochy pro bydlení, výstavbu RD, plochy zástavby občanského vybavení a zachování části pro výrobu, a zeleň urbanizovanou.</p> <p>Společnost Vodovody a kanalizace Břeclav, a s. vydává k návrhu Změny č. 2 Územního plánu Sedlec následující vyjádření:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, v aktuálním znění, § 1 odst. 2) se vodovody a kanalizace pro veřejnou potřebu zřizují a provozují ve veřejném zájmu. 2. Vzhledem k významnosti této technické infrastruktury (rozvodné vodovodní sítě) je nutné umožnit provozovateli vodovodní sítě volný přístup a příjezd k vodovodním řadům pro stavební mechanizaci a dostatečný manipulační prostor pro zajišťování jejich provozuschopnosti. Při situování staveb v blízkosti vodovodních řádů pro veřejnou potřebu je nutno respektovat trasy těchto sítí včetně jejich ochranných pásem. Rozsah ochranných pásem je stanoven v § 23 zák. č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. 	<p>Připomínky jsou návrhem územního plánu respektovány, vodovodní i kanalizační řády se navrhuji do ploch veřejného prostranství, v některých případech (pokud není vlastník pozemku obec) i jako veřejně prospěšné stavby.</p> <p>V navazujících řízeních se musí návrhem záměru vodovodních řádů a kanalizačních resp. respektovat zákon zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu...</p>
	<p>PŘÍPOMÍNKY</p>	<p>Návrh rozhodnutí o připomínkách:</p>
<p>1.P</p>	<p>Správa železnic, státní organizace, Ze dne 29.09.2025 naše zn.: 91325/2025-SŽ-GŘ-O6 Doručeno pod č.p. MUMI 25037427 dne 29.09.2025</p>	<p>Připomínce se vyhovuje</p>

	<p>Správa železnic, státní organizace, vznikla na základě zákona č. 77/2002 Sb., hospodář s majetkem státu, který tvoří především železniční dopravní cesta a plní funkci vlastníka dráhy, zajišťuje provozování, provozuschopnost, modernizaci a rozvoj železniční dopravní cesty a je oprávněným investorem v oblasti železniční infrastruktury. Vyjádření Správy železnic, státní organizace, se zároveň stává podkladem pro zpracování koordinovaného stanoviska Ministerstva dopravy.</p> <p>Z hlediska koncepce rozvoje železniční infrastruktury Vám dáváme následující vyjádření:</p> <p>Řešeným územím je vedena železniční trať Břeclav – Znojmo, která je ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, zařazena do kategorie dráhy regionální. Požadujeme respektovat ochranné pásmo dráhy dle výše uvedeného zákona o drahách.</p> <p>V ZÚR Jihomoravského kraje je vymezen koridor DZ07 (Trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace). Ve vazbě na koridor DZ07 Správa železnic zpracovala Studii proveditelnosti železničního spojení Brno – Znojmo, která byla schválena Centrální komisí Ministerstva dopravy s pokračováním přípravy ve variantě 5+1a. Území obce Sedlec se týká navazující projektová příprava a zpracování záměru projektu a doprovodné dokumentace dílčí stavby „Elektrizace a modernizace trati Břeclav (mimo) – Znojmo (včetně)“, která v daném úseku spočívá především v elektrizaci trati. V rámci tohoto záměru jsou možné i dílčí dopady do mimodrážních pozemků, které však v tuto chvíli nejsou stabilizované.</p> <p>V textové části odůvodnění je uváděno zpřesnění koridoru, dle již realizované stavby Revitalizace trati Břeclav – Znojmo, což však nemusí být dostatečné pro výše uvedený připravovaný navazující záměr. Je proto nutné vymezit koridor DZ07 tak aby nedošlo ke znemožnění připravované výše uvedené stavby „Elektrizace a modernizace trati Břeclav (mimo) – Znojmo (včetně)“, včetně vymezení stavby jako veřejně prospěšné.</p> <p>V souladu s § 122 Stavebního zákona požadujeme zachování možnosti umístování staveb dopravní a technické infrastruktury souvisejících s železniční infrastrukturou v nezastavěném území.</p> <p>V nově vymezených zastavitelných či transformačních lokalitách v ochranném pásmu dráhy požadujeme, aby bylo mezi nepřipustné využití zařazeno umístování staveb podléhajících hygienickým hlukovým limitům, u nichž nelze prokázat, že nedojde k překročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech.</p>	<p><u>Odůvodnění:</u> Požadavek je oprávněný, záměr je součástí řešení Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Návrh územního plánu byl upraven, a jelikož se jedná o podstatnou úpravu, proběhlo následně opakované veřejné projednání.</p>
<p>2.P</p>	<p>Přípomínka je již bezpředmětná.</p> <p><u>Odůvodnění:</u> Jedná se o chybu v popisu psaní, jež byla vysvětlena na veřejném projednání v Sedleci dne 24.09.2025.</p>	

	<p>V návrhu chybí jakýkoli popis změny T.32. Změna T.32 dokonce chybí na mnoha místech a tudíž vůbec není jasné odůvodnění této změny. Prosim přiložte k návrhu popis všech změn, zvláště chybějící popis změny transformační plochy T.32.</p> <p>Odůvodnění uplatněné připomínky:</p> <p>Nově vzniklé transformační plochy nejsou popsány a zdůvodněny.</p>	<p>Nejedná se o novou zastavitelnou plochu, ale pouze o vymezení současně zastavěného území obce, o plochu stabilizovanou.</p> <p>Plocha T.32 v grafické části je plochou se správným označením popsána v textové části územního plánu pod označením.</p> <p>Grafika v rámci podstatné úpravy pro opakované veřejné projednání byla opravena.</p>
<p>3.P</p> <p>Ze dne 05.10.2025</p> <p>Doručeno dne 07.10.2025 pod č.p. MUMI 25038457</p> <p><u>Text připomínky:</u></p> <p>V návrhu chybí jakákoliv diskuze a vycislení dopadu nové stavby na technickou infrastrukturu. V návrhu specificky chybí odhad čísla nových rodinných domů a bytových jednotek v každé lokalitě a vycislení nárůku na průtok pitné vody a odtoku kanalizace a porovnání s kapacitou přítoku vody do obce a do lokality a s kapacitou čistíren odpadních vod. V návrhu také chybí jakékoli zpracování dopadu procentuálního zvýšení dopravy v jednotlivých lokalitách na dopravní zácpy, zvláště ve spíckových dobách. Touto připomínkou vás tudíž zadáme o přidání vycislení:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Odhadu čísla nových domů a bytových jednotek 2) Vycislení navýšení nárůku na kapacitu přítoku pitné vody (zvláště spíckové nárůky) a porovnání s kapacitou vodovodu do každé lokality 3) Vycislení navýšení nárůku na kapacitu kanalizace a porovnání s kapacitou lokální čistírny odpadních vod 4) Vycislení dopadu navýšeného počtu aut na přístupové cesty do každé lokality a odhady dopadu na dopravní zácpy na klíčových krizových dobách zvláště ve spíckových dobách <p><u>Odůvodnění uplatněné připomínky:</u></p>	<p>Připomínce se nevyhovuje.</p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p>Jedná se o změnu územního plánu, která řeší pouze dílčí drobné změny v plochách a převedení stávajícího územního plánu do jednotného standardu. Celkové vyhodnocení včetně technické infrastruktury, návrhových kapacit bylo popsáno v Územním plánu Sedlec.</p> <p>Návrh změny č. 2 ÚP nemění řešení dopravní a technické infrastruktury.</p> <p>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.</p> <p>ČOV je kapacitně dimenzovaná na 1200 obyvatel, takže nabízí dostatečnou rezervu pro další rozvoj</p>	

	<p>Chybí rozbor dopadu zmen na technickou infrastrukturu.</p>	<p>obce. Dopravně nebude území obce zatěžováno nad rámec současné dopravy, která se skládá jak z místní dopravy bydlících obyvatel, obsluhuje území a návštěvníků obce nebo projíždějících turistů. Navýšení je možno očekávat v rozsahu cca 42 osobních vozidel rozptýlených po území sídla.</p>
<p>4.P</p>	<p>Ze dne 05.10.2025</p> <p>Doručeno dne 07.10.2025 pod č.p. MUMI 25038458</p> <p><u>Text připomínky:</u> V návrhu není vůbec diskutována podpora dostupného bydlení a podpora lokálních podniků, městské dopravy, a soudržnosti vesnice. V okolních obcích jsou tyto zájmy diskutovány a vláda podporuje výstavbu bydlení které je dostupné pro méně movité rodiny a jednotlivce. Není diskutována zvláště výstavba bytových jednotek které soucinně taky zmasobí hustotu obydlí v centru vesnice (poblíž vlakové stanice, poblíž obchodu, kostela a lokálních podniků). Zvláště jak navýšení hustoty bydlení pozitivně ovlivní soudržnost vesnice, cenovou dostupnost a limitování potřeby používání aut na nakupy a přístup do centra vesnice a využívání hromadné dopravy. Bezpochybně je v zájmu obce aby obyvatelé používali lokální obchod, lokální restaurace, školu atd. bez potřeby přepravy autem a zvýšil se zájem o poradane akce a podporily se lokální podniky. To ze tato diskuze zcela chybí v pritomnem návrhu poukazuje na naproste zanedbání této upravy se zabývat rozvojem obce a ne pouze navýšením stavebních pozemků. Zadáme o přiložení odůvodnění a dopadu nabízené upravy na: 1) Rozvoj a podporu místních podniků 2) Využití hromadné dopravy 3) Navýšení hustoty a soudržnosti vesnice 4) Podporu cenové dostupnosti nové výstavby</p>	<p>Připomínce se nevyhovuje.</p> <p><u>Odůvodnění:</u> 1) Územní plán je „tvrdý“ nástroj, který vytváří prostorové a funkční předpoklady. Skutečná podpora podniků se pak děje pomocí „měkkých“ nástrojů – strategického plánu rozvoje obce, dotačních programů, marketingu, participace nebo spolupráce s podnikateli. Stejně jako u cenové dostupnosti bydlení, územní plán sám o sobě nemůže přímo „zajistit rozvoj podnikání“, ale může vytvořit podmínky, které ho buď podporují, nebo brzdi. Územní plán určuje funkční využití území (např. výroba, služby, smíšené plochy, zeleně)... Tím nepřímo ovlivňuje podnikatelské prostředí — především dostupnost prostoru pro podnikání a kvalitu prostředí, v němž podniky fungují. Územní plán naopak nemůže: Nemůže přidělovat dotace ani daňové úlevy podnikům. Nemůže přímo podporovat konkrétní podnikatele (např. upřednostnit místní firmu). Nemůže ovlivnit ekonomické vztahy nebo tržní nájmů. Nemůže regulovat odvětví podnikání (např. zakázat supermarket ve prospěch malého obchodu — leda nepřímo funkční regulací). 2) Územní plán nevytváří dopravu, ale vytváří poptávku po ní, neřídí MHD, ale určuje, kde se</p>

	<p>vypláti ji provozovat. Dobře koordinované územní plánování a hromadná doprava = efektivní, udržitelná a přívětivá obec.</p> <p>Obec Sedlec má dobré dopravní obslužení, ať už je to dobrá docházková vzdálenost vlakové zastávky, tak dvě zastávky MHD, jedna v centru obce a druhá v blízkosti vlakového zastávky. Dopravní obslužnost je v pracovních dnech cca 43 spojí ve směru Mikulov, Valtice, Břeclav.</p> <p>3) Je třeba vysvětlit pojmy:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hustota zástavby = kolik domů, obyvatel nebo funkcí se vejde na určitou plochu. <p>Nejde jen o počet domů, ale i o intenzitu využití území – např. zda mají domy dvory, zda jsou patrové, zda sdílí infrastrukturu.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soudržnost vesnice = zachování urbanistické, krajinné i sociální struktury – tedy aby vesnice i po rozvoji „držela pohromadě“ (ne fyzicky rozpadlá ani sociálně roztržštěná). <p>Územní plán může stanovit vhodnou strukturu a měřítko zástavby:</p> <ul style="list-style-type: none"> • velikost parcel, • maximální výšku, • orientaci domů k veřejnému prostoru, • typ zástavby (řadová, skupinová, kompaktní vesnická). <p>To pomáhá, aby nové domy zapadly do stávající struktury a nevznikaly rozvolněné „satelity“ s nízkou hustotou. • Menší parcely, dvojdomky, nájemní a družstevní domy → umožňují více lidí na menší ploše, aniž by se ztratila vesnická měřítkovost.</p> <p>Vyšší hustota ≠ sídliště — jde o kompaktnější a úspěšnější formy venkovského bydlení.</p> <p>Co územní plán sám o sobě nezajistí</p>
--	--

		<ul style="list-style-type: none"> • Nemůže donutit obyvatele se zapojovat do komunitního života (to už je sociální rovina). • Nemůže přikázat konkrétní architekturu (pokud není regulační plán, nebo prvky regulace v územním plánu přináležející regulačním plánům). • Nemůže ovlivnit ceny pozemků nebo stavební investice. <p>Dobře nastavený plán může vytvořit prostředí, kde soudržnost a spolupráce vznikají přirozeně.</p> <p>4) Územní plán sám o sobě nemůže přímo zajistit cenovou dostupnost nové výstavby, ale může vytvořit podmínky, které ji podporují nebo naopak omezují.</p> <p>Jak může ÚP ovlivnit cenovou dostupnost? Např. nepřímo tím, že bude rozšiřováním nabídky stavebních ploch. Pokud územní plán umožní dostatek rozvojových ploch pro bydlení, zvyšuje se nabídka pozemků → snižuje se tlak na růst cen.</p> <p>Naopak územní plán nemůže regulovat ceny ani přikázat levné byty. Nemůže ukládat developerům sociální povinnosti (např. procento bytů za regulovanou cenu) – to by vyžadovalo zvláštní zákonnou úpravu. Nemůže ovlivnit finanční politiku státu (např. daň z nemovitosti, dotace apod.).</p>
<p>5.P</p>	<p style="text-align: center;">[REDACTED]</p> <p>Ze dne 09.10.2025 Doručeno 09.10.2025 pod č.p. MUMI 25038764</p> <p><u>Text připomínky:</u> Velká a pestrá nabídka pro individuální výstavbu na perifériích výrazně sniží zájem o rekonstrukce a obnovy stávajícího fondu, i zástavbu proluk v centrální části obce.</p>	<p>Připomínce se nevyhovuje</p> <p><u>Odůvodnění:</u> Změna územního plánu řeší přestavbu ploch zastavěného území obce, včetně ploch brownfield. Územní plánování ale nemůže přímo nutit vlastníky rekonstruovat ani investovat do obnovy. Dle podaných informací ze stavebního úřadu je v rámci obce Sedlec docela velký zájem o přestavby</p>

	<p><u>Odůvodnění uplatněné připomínky:</u> Hrozí postupný nežádoucí vznik opuštěných domů, tzv. Brownfieldů, což je běžný jev z podobných urbanistických projektů v tuzemsku i v blízkém zahraničí, který už nelze zvrátit. Územní plánování by se mělo snažit rovnoměrně podporovat i výstavbu v centrální části a jen v přiměřeném rozsahu rozvíjet rozšiřování zastavěné oblasti sídelního celku.</p>	<p>a rekonstrukce stávajících nemovitostí v obci. Vedle územního plánování bývá vhodné zapojit i dotační politiku obce, investice do veřejného prostoru centra, daňové nástroje (např. koeficient daně z nemovitosti).</p>
<p>6.P</p>	<p>[REDACTED]</p> <p>Ze dne 09.10.2025 Doručeno 09.10.2025 pod č.p. MUMI 25038765 <u>Text připomínky:</u> Návrh neobsahuje kapacity řešených ploch a nelze dovést nové zatížení stávající dopravní a technické infrastruktury <u>Odůvodnění uplatněné připomínky:</u> V návrhu nejsou vyhodnoceny stávající kapacity dopravní a technické infrastruktury, a nelze dovést nové zatížení ze zástavby nově řešených ploch. V návrhu především nejsou řešeny dopady na dopravní kapacitu místních komunikací a jejich napojení na silnici I/40 z navržených ploch BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ BI a REKREACE JINÁ RX.</p>	<p>Připomínce se nevyhovuje <u>odůvodnění:</u> viz. odůvodnění připomínky 3.P</p>
<p>7.P</p>	<p>[REDACTED]</p> <p>Ze dne 09.10.2025 Doručeno 09.10.2025 pod č.p. MUMI 25038766 <u>Text připomínky:</u> Návrh řeší v nadměrném rozsahu ke stávající struktuře zástavby plochy pro BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ BI a REKREACE JINÁ RX, ale vůbec neřeší dostupné bydlení, tedy BYDLENÍ HROMADNÉ BH. <u>Odůvodnění uplatněné připomínky:</u> Protože v návrhu není vyhodnocena stávající struktura zástavby a její bytové kapacity, nelze stanovit procentuálně nárůst kapacity v navržených plochách pro BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ BI a REKREACE JINÁ RX. Plochy pro BYDLENÍ HROMADNÉ BH v návrhu naprosto chybí, i když by právě ty mohly řešit aktuální potřeby občanů. Ekonomicky dostupné BYDLENÍ HROMADNÉ BH je kategorií podporovanou státní bytovou politikou.</p>	<p>Připomínce se nevyhovuje. <u>Odůvodnění:</u> Jedná se o změnu územního plánu, která řeší pouze dílčí změny v plochách a převedení stávajícího územního plánu do jednotného standardu. Celkové vyhodnocení včetně struktury bylo popsáno v Územním plánu Sedlec. Obec svou strukturou je obcí s bydlením venkovského typu – bydlení v nízkopodlažních rodinných domech. V obci je pouze jedna stavba bytového domu z 60 let minulého století, jež svou podlažností neodpovídá zástavbě v obci. Jedná se o bytovku o 3.NP se sedlovou střechou. Obec nemá další plochy pro vhodné umístění vícepodlažní zástavby bytových domů. Je třeba ctít charakter zástavby obce v území CHKO Pálava a zároveň i v dotčeném území památky UNESCO Lednicko-valtického areálu. Navíc zahušťováním stávající zástavby realizací bytových domů by narušilo nejen ráz obce, ale nadmíru zatížilo</p>



		<p>právě dopravní a technickou infrastrukturu obce tak, jak namítá podatel ve výše uvedených připomínkách.</p> <p>Dále viz, vypořádání připomínky 4.P</p>
<p>8.P</p>	<p>[redacted]</p> <p>Ze dne 09.10.2025</p> <p>Doručeno 09.10.2025 pod č.p. MUMI 25038767</p> <p><u>Text připomínky:</u></p> <p>Proces projednávání změny č. 2 ÚP není veden v souladu §111 stavebního zákona, neboť pověřený zastupitel“ vědomě vydával neplatná rozhodnutí o schválení záměru obce zadat změnu č. 2 ÚP a o schválení obsahu změny č. 2 ÚP.</p> <p><u>Odůvodnění uplatněné připomínky:</u></p> <p>Oba kroky uvedené v připomínce musí být řádně zveřejněny dle Zákona o obcích. A pokud záměr obce není řádně zveřejněn, a není poskytnuta možnost občanům a vlastníkům s k záměru vyjádřit, je právní jednání pověřeného zastupitele v dané věci neplatné.</p>	<p>Připomínce se nevyhovuje.</p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p>Jedná se o změnu územního plánu, která řeší pouze dílčí změny v plochách dle návrhů jednotlivých vlastníků pozemků, nemovitostí, a převedení stávajícího územního plánu do jednotného standardu. Pořízení změny územního plánu je dle § 111 nového stavebního zákona. V nové právní úpravě je proces zjednodušen a některé fáze (např. zveřejnění záměru pořídít změnu) byly nahrazeny jinými mechanismy zveřejnění a projednání. Pořízení změny územního plánu – schvaluje zastupitelstvo obce. Zastupitelstvo rozhoduje, že změnu pořídí. Tento krok se zveřejňuje v souladu se zákonem o obcích, nikoli nutně veřejnou vyhláškou podle správního řádu (usnesení ZO zveřejněno na úřední desce dne 14.10.2024 a sejmuto 29.10.2024).</p> <p>Zadání změny – zpracovává pořizovatel a projednává s dotčenými orgány. Zadání se už nezveřejňuje veřejnou vyhláškou, ale schvaluje se v zastupitelstvu obce (usnesení ZO zveřejněno na úřední desce dne 26.2.2025 a sejmuto 13.03.2025).</p> <p>Návrh změny územního plánu – projednává se spojeným jednáním a veřejným projednáním.</p> <p>Právě veřejné projednání je <u>moment, kdy se vyhláší veřejná vyhláška – ta informuje občány, že mohou nahlížet do návrhu a uplatnit připomínky.</u></p> <p>V postupu pořízení nedošlo tedy k pochybení jak pověřeného zastupitele, tak pořizovatele.</p>
<p>9.P</p>	<p>[redacted]</p> <p>Ze dne 09.10.2025</p>	<p>Připomínka je bezpředmětná.</p>

	<p>Doručeno 09.10.2025 pod č.p. MUMI 25038767</p> <p><u>Text připomínky:</u></p> <p>V příloze zveřejněného návrhu změny č. 1 ÚP je nesoulad mezi textovou a grafickou částí. Graficky znázorněnou transformační plochu T.32 např. ve výkresu <i>1a-vykres-zakladního-cleneni-uzemi-js-1.dpd</i> a dalších nelze dohledat v textové části návrhu.</p> <p><u>Odůvodnění uplatněné připomínky:</u></p> <p>Protože předložený návrh není dostatečným podkladem pro posouzení změny č. 2 ÚP a současně Obci Sedlec nebyly řádně projednány postupné fáze projednání, zejména rozhodnutí a chválení záměru obce zadat změnu č. 2 ÚP a o schválení obsahu změny č. 2 ÚP, nelze se k návrhu vyjádřit a celý proces projednávání bude nutné opakovat dle platné legislativy.</p>	<p><u>Odůvodnění:</u></p> <p>Viz. odvodnění připomínky 2.P</p>
<p>10.P</p>	<p>Ze dne 08.10.2025</p> <p>Doručeno 09.10.2025 pod č.p. MUMI 25038815</p> <p><u>Text připomínky:</u></p> <p>Dne 24.09.2025 se konalo veřejné projednání změny 2 územního plánu v obci Sedlec u Mikulova svolané stavebním úřadem. Je důvodné podezření, že občané Sedlece nedostali možnost připomínkovat změnu č. 2 dle platné legislativy (zákon o obcích).</p> <p><u>Odůvodnění uplatněné připomínky:</u></p> <p>Pokud se prokáže, že došlo k pochybení dle platné legislativy je zasedání neplatné, protože nedošlo k naplnění práv občanů před tímto projednáním.</p>	<p>Připomínce se nevyhovuje.</p> <p><u>odůvodnění:</u> Veřejné projednání svolává pořizovatel, v tomto případě úřad územního plánování Městského úřadu Mikulov, nikoliv stavební úřad. Postup je podle stavebního zákona. Veřejná vyhláška o konání veřejného projednání byla zveřejněna řádně jak na úřední desce Obce Sedlec, tak na úřední desce Města Mikulov, Městského úřadu Mikulov. <u>V postupu pořizení nedošlo k pochybení.</u> Zákon o obcích se vztahuje na výkon obce – zastupitelstva obce, dále vypořádání připomínky č. 8.P</p>

N.2. OPAKOVANÉ JEDNÁNÍ O NÁVRHU (PO PODSTATNÉ ÚPRAVĚ)

<p>POŘ.ČÍS.</p>	<p>PODATEL</p> <p>Číslo jednací a datum</p>	<p>NÁVRH VYPOŘÁDÁNÍ</p>
<p>1.OI</p>	<p>OPRÁVNĚNÝ INVESTOR</p>	

	<p>Ze dne 03.09.2025 pod č.j. 484/25 Pod č. podacím MUMI 26003556 dne 31.01.2026</p> <p>Náš společnost MND a.s. má, v souladu se zákonem 62/1988 Sb. (zákon o geologických pracích), stanovena průzkumná území (dále jen „PÚ“), v jejichž ploše je oprávněna provádět vyhledávání a průzkum výhradních ložisek vyhrazených kritických nerostů ropy a/nebo zemního plynu. Součástí provádění geologických (průzkumných) prací v ploše PÚ je i umísťování průzkumných vrtů, resp. ploch těchto vrtů. Plocha pro realizaci průzkumného vrtu obvykle nepřesahuje výměru 10 000 m². V případě pozitivního výsledku (nálezu ložiska) je vrt dále využíván jako těžební, plocha pro vrt je však obvykle zmenšena na výměru cca 5 000 m². Pro účely těžby je v rozsahu plochy vrtu stanoven dobývací prostor, který je současně rozhodnutím o využití území. Společnost MND a.s. při vyhledávání, průzkumu a těžbě výhradních kritických nerostů ve stanovených průzkumných územích a ve stanovených dobývacích prostorech realizuje státní, resp. veřejný zájem.</p> <p>Část katastrálního území obce Sedlec leží v průzkumném území „PÚ Svahy Českého masívu“.</p> <p>Konstatujeme, že předložený návrh Změny č. 2 Územního plánu obce Sedlec, v textové části – stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – nevylučuje v plochách nezastavěného území umísťování záměrů pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů, což, jakožto oprávněný investor realizující veřejný zájem na vyhledávání, průzkumu a dobývání výhradních ložisek kritických nerostů, pozitivně kvitujeme.</p> <p>S odkazem na výše uvedené si dovoluujeme požádat, aby i v dalších fázích pořizování ÚP obce Sedlec zůstala nadále zachována možnost povolovat průzkumná a těžební zařízení v plochách nezastavěného území, v souladu s ustanovením § 122 odst. 1 stavebního zákona.</p> <p>V případě potřeby jakéhokoliv upřesnění výše uvedeného se na nás prosím obraťte. Kontaktní osobou pro zaslání digitálních podkladů je Ing. Milan Krmiček, T: 518 315 297, E: krmicek@mnd.cz.</p>	<p>Bez připomínek</p>
<p>1.P</p>	<p>PŘIPOMÍNKY</p> <p>Ze dne 05.02.2026 Doručeno 05.02.2026 pod č.p. MUMI 26004286</p> <p><u>Text připomínky:</u> V příloze zveřejněného návrhu změny č. 2 ÚP pro veřejné projednání 08/2025 je nesoulad mezi textovou a grafickou částí. Graficky znázorněnou transformační plochu T.32 např. ve výkresu <i>1a-vykres-zakladního-cleneni-uzemi-js</i> a dalších, informaci nelze dohledat v textové části návrhu.</p>	<p>Připomínka je bezpředmětná.</p> <p>Odůvodnění: V přílohách zveřejněného návrhu č. 2 ÚP pro opakované veřejné projednání jsou textové a grafické části v souladu.</p> <p>Jedná se mimo jiné o plochu stabilizovanou, vymezení současně zastavěného území obce, povinná</p>

	<p>Obrázek 1 08/2025</p> <p>Pouze v jediné příloze zveřejněného návrhu změny č.2 ÚP pro opakované veřejné projednání 12/2025 je stavba č. 355 na parc. č. 1197/2 značena jako <u>zastavěné území k 14.2025</u>. Graficky znázorněná transformovaná plocha bez označení ve výkresu <i>1a-vykres-zakladního-cleneni-uzemi-1.ÚP „Výrok“ – převod do standardu.pdf</i>, a v dalších nelze dohledat, ani v textové části návrhu.</p>   <p>Obrázek 2 12/2025</p> <p><u>Odůvodnění uplatněné připomínky:</u> Zastupitelstvo obce nemůže schvalovat změnu zařazení v ÚP k objektu č.pop. 355 na parc. č. 1197/2, protože nelze posoudit, zda stavba byla umístěna a postavena dle rozhodnutí stavebního úřadu schváleného dle platné legislativy. Stavba byla postavena v letech 2019-2021 (dle datových leteckých snímků. Rozhodnutí ke stavbě parc. č. 1197/2 nelze v archivu obce dohledat (viz <i>Sdělení k žádosti ze dne 28.11.2025</i>). Veřejnoprávní smlouva č. 31/2021 a rozhodnutí č. 123/2021 k umístění přípojek na pozemky obce byly vydány SÚ, aniž by věc projednalo zastupitelstvo obce a záměry byly řádně zveřejněny.</p>	<p>změna ze zákona.</p> <p>Stavební objekt č. p. 355 je zapsán v Katastru nemovitostí na základě kolaudačního rozhodnutí. Úřad územního plánování neposuzuje, zda je stavba při kolaudaci v souladu s platným stavebním povolením. Tato pravomoc je plně stavebního úřadu. Stavba je zkolaudována a řádně zapsána do KN.</p> <p>Zpracovatel na základě ustanovení § 116 Stavebního zákona vymezil zastavěné území v souladu s právními předpisy.</p>
--	--	--

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