

ZADÁNÍ

ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU SEDLEC

- Schvalující orgán:** Zastupitelstvo obce Sedlec
Obec Sedlec
Sedlec č.p. 92
691 21 Sedlec
- Pověřený zastupitel:** Bc. Marian Pánek, starosta obce
- Pořizovatel:** Městský úřad Mikulov, Odbor stavební a životního prostředí
Náměstí 158/1, 692 01 Mikulov
Irena Prochásková, oprávněná osoba pořizovatele
- Datum:** listopad 2024, doplněno po projednání leden 2025

ÚVOD

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

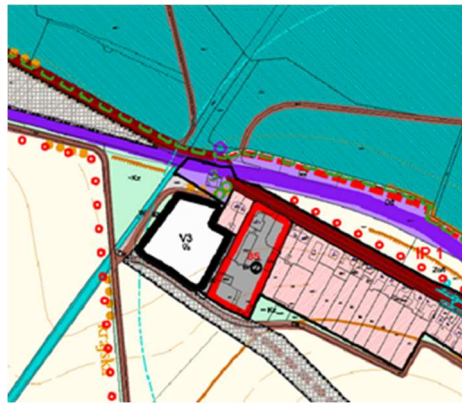

Pořízení změny zajišťoval Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, orgán územního plánování, Irena Prochásková (čís. osvědčení 800017698).

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:

- (1) Zadání změny územně plánovací dokumentace obsahuje**
- a) vymezení řešeného území**
 - b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace**
 - c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace**

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

		
<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 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>20.8</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Provéřit územní plán z hlediska souladu se stavebním zákonem a prováděcími 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. • Provéřit řešení dopravní a technické infrastruktury v zastavitelných plochách, vymezení ploch veřejného prostranství a 	

	<p>vymezení veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	
2.09	Doplnění územního plánu o prvky regulačního plánu, ve smyslu ustanovení § 82 odst. (3) stavebního zákona.	
2.10	Územní plán (změny) budou zpracovány v jednotném standartu - § 59 stavebního zákona	
2.11	Změnu využití území z plochy výroby na plochy bydlení v rodinných domek, pozemky parc. č. 677/1, 677/4, 677/5.	
2.12	Změna využití pozemku parc. č. 273/11 - zeleň na plochu pro rodinnou rekreaci (výstavba domu pro rodinou rekreaci).	

d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu.

Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“):

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Jižní Morava, oddělení Správa CHKO Pálava ze dne 13.12.2024 pod č.j. SR/0393/JM/2024-3

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Jižní Morava, oddělení Správa CHKO Pálava (dále jen „Agentura“), jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 75 odst. 1 písm. e) ve spojení s § 78 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „zákon“) na základě žádosti Městského úřadu Mikulov, odboru stavebního a životního prostředí, Náměstí 1, 692 20 Mikulov, IČO 00283347, o posouzení záměru „Změna č. 2 územního plánu Sedlec“, vydává ve smyslu § 45i odst. 1 zákona **stanovisko, že výše uvedená koncepce nemůže mít významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality ani ptačí oblasti.**

Odůvodnění:

Agentura obdržela dne 29. 11. 2024 od Města Mikulov, odboru stavebního a životního prostředí, Náměstí 1, 692 20 Mikulov (IČO 00283347) žádost o posouzení Změny č. 2 územního plánu Sedlec dle § 45 i zákona. Žádost byla následně (dne 9. 12. 2024) doplněna, resp. upravena v části 2.05 (změna rozsahu – změna nově požadována jen na části pozemku p. č. 894/1 v k. ú. Sedlec u Mikulova).

Předmětem žádosti je Změna č. 2 územního plánu obce Sedlec. Koncepce zahrnuje celkem 12 dílčích změn, osm z nich se týká lokalizovaných změn využití území. Ke změnám č. 2.01, 2.02, 2.03, 2.04 a 2.06 se Agentura vyjádřila stanoviskem dle § 45 i zákona již v minulosti (č. j. 00782/JM/21 ze dne 29. 3. 2021). Agentura v tomto stanovisku došla k závěru, že uvedená koncepce nemůže mít významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality ani ptačí oblasti. Od posledního vyjádření Agentury k těmto plochám na nich nedošlo k žádné výrazné změně, která by mohla vést k významnému ovlivnění ptačích druhů, které jsou předmětem ochrany ptačí oblasti Pálava a nedojde ani k ovlivnění celistvosti tohoto území.

Zároveň se ve stejném dokumentu Agentura vyjádřila i ke změně 2.05. V původní žádosti z r. 2021 se změna týkala pozemků p. č. 887, 888, 889, 890 a 894/1 v k. ú. Sedlec u Mikulova, u kterých mělo dojít ke změně využití pozemků vedených v územním plánu jako VZ – zemědělská výroba na plochy pro bydlení. Ve stávající žádosti byla tato změna upravena a nově se týká pouze severní části pozemku p. č. 894/1 v k. ú. Sedlec u Mikulova a požadována je změna z plochy VZ – zemědělská výroba, na plochy stavby občanského vybavení se zachováním části pro výrobu. Vzhledem k tomu, že upravená verze této změny zasahuje pouze část pozemku p. č. 894/1 a zbytek tohoto pozemku i další pozemky, uvedené v předchozí žádosti, zůstávají beze změny využití území, lze shrnout, že původní stanovisko ze dne 29. 3. 2021 zůstává i v tomto bodě platné – změna významně neovlivní žádný z předmětů ochrany ptačí oblasti Pálava.

Nově pak byly v rámci tohoto stanoviska posuzovány změny č. 2.11 (pozemky p. č. 677/1, 677/4 a 677/5 – změna využití z ploch výroby na plochy bydlení v rodinných domech) a změna č. 2.12 (pozemek p. č. 273/11 v k. ú. Sedlec u Mikulova, změna z plochy zeleň na plochu pro rodinnou rekreaci (výstavba domu pro rodinnou rekreaci)).

Pozemky, kterých se týká změna č. 2.11 (p. č. 677/1, 677/4 a 677/5 v k. ú. Sedlec u Mikulova) se nacházejí mimo území Ptačí oblasti Pálava i mimo území evropsky významných lokalit.

Jedinou nově posuzovanou změnou je tedy změna č. 2.12 (p. č. 273/11). Vzhledem ke skutečnosti, že se tento záměr nachází na území ptačí oblasti Pálava, zabývala se Agentura jeho možnými vlivy na předměty ochrany a celistvost této lokality soustavy Natura 2000. V tomto konkrétním případě lze významný dopad na předměty ochrany ptačí oblasti Pálava (i předměty ochrany jakékoliv evropsky významné lokality v CHKO Pálava) vyloučit. Ačkoliv se jeden z předmětů ochrany ptačí oblasti Pálava, strakapoud jižní (*Dendrocopos syriacus*), nejčastěji vyskytuje v biotopech, které budou touto změnou dotčeny (zahrady, zeleň v intravilánu), lze vzhledem k rozsahu záměru vyloučit významný vliv na populaci tohoto druhu v rámci ptačí oblasti Pálava.

Za základě výše uvedeného Agentura vyloučila významný vliv na ptačí oblast Pálava. Vzhledem k povaze koncepce a lokalizaci dílčích změn, které posuzovaná koncepce řeší, lze podle názoru Agentury vyloučit i jakýkoliv vliv na předměty ochrany evropsky významných lokalit v její kompetenci.

Agentura se zabývala i otázkou, zda je splněna podmínka uvedená v § 45g zákona. Na základě výše uvedeného Agentura dospěla k závěru, že kladné stanovisko lze udělit.

Stanovisko se nevydává ve smyslu § 90 odst. 1 zákona v režimu, na který se vztahují obecné předpisy o správním řízení. Opravu nebo zrušení tohoto stanoviska lze provést dle ustanovení § 156 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

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), ve znění pozdějších předpisů:

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, Brno, ze dne 27.12.2024 pod č.j. JMK 175809/2024

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí (dále jen OŽP) obdržel dne 29.11.2024 žádost o stanoviska k „Navrhovanému obsahu změny č. 2 územního plánu Sedlec“ § 89 odst. 2, 3 a 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

OŽP posoudil toto podání v souladu s § 37 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, dle jeho skutečného obsahu a dospěl k závěru, že se jedná o žádost o stanovisko orgánu ochrany přírody ve smyslu § 109 odst. 3 písm. a) stavebního zákona a o stanovisko příslušného úřadu (tj. příslušného orgánu posuzování vlivů na životní prostředí) ve smyslu § 109 odst. 3 písm. b) stavebního zákona.

Stanovisko ve smyslu § 109 odst. 3 písm. b) stavebního zákona 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 § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí na základě posouzení podle kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí **neuplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů navrhované změny č. 2 Územního plánu Sedlec na životní prostředí.**

Odůvodnění:

Navrhované změny územního plánu nestanoví rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a není tedy předmětem posuzování ve smyslu § 10a zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Tím v žádném případě není dotčena povinnost investorů, oznamovatelů konkrétních záměrů uvedených v § 4 odst. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, postupovat ve smyslu § 6 a následujících zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, které upravují posuzování záměrů.

PODKLAD PRO POSOUZENÍ ZMĚN

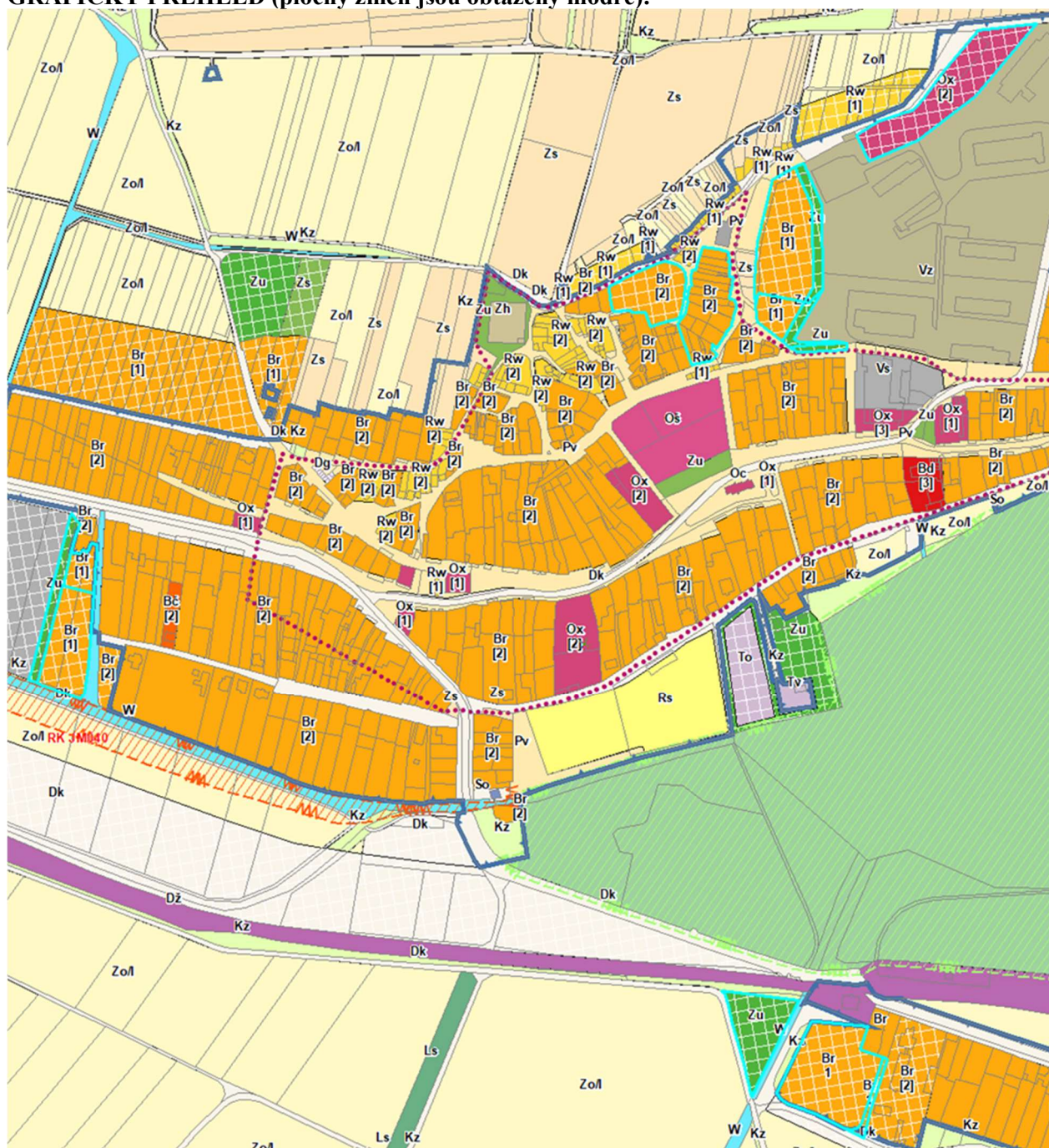
PŘEHLED MĚNĚNÝCH PLOCH v rámci změny ÚP Sedlec

p (kód)	Návrh využití	Časový Horizont 1 – stav 2 - návrh	Původní využití	Max Podlažnost	Zábor PF (ozn.)	Změna ÚP	Výměra (ha)	Nové návrhové stavební plochy (ha)
Br	Bydlení	1	Rw Rekreace a vlnářství	2		1	0,54	
Br	Bydlení	2	Rw Rekreace a vlnářství	2	Z.1	1	0,41	0,41
Br	Bydlení	2	Zs Zahrady, sady, vinice	1	P.2	1	0,75	0,75
Br	Bydlení	2	Vz Výroba zemědělská	1	P.2	1	0,17	0,17
Br	Bydlení	2	Vz Výroba zemědělská	1	Z.2	1	0,52	0,52
Br	Bydlení	2	Zu Zeleň urbanizovaná	1	Z.2	1	0,14	0,14
Ox	Občanské vybavení	2	Vz Výroba zemědělská	1	P.1	1	0,82	0,82
Zu	Sídelní zeď	2	Zs Zahrady, sady, vinice		P.3	1	0,15	
Zu	Sídelní zeď	2	Vz Výroba zemědělská		P.3	1	0,08	

Zu	Sídelní zeleň	2	Kz Krajinná zeleň		Z.4	1	0,46	
Zu	Sídelní zeleň	2	Vs Výroba smíšená		Z.3	1	0,19	
Zu	Sídelní zeleň	2	Pv Veřejné prostranství		P.3	1	0,04	
Br	Bydlení	2	Dk Pozemní komunikace	1		2	0,06	0,06
Br	Bydlení	2	Vs Výroba smíšená	1	V3	2	0,91	0,91

Návrhové plochy pro bydlení prověřované změnou ÚP Sedlec mají samostatně rozlohu 2,95 ha

GRAFICKÝ PŘEHLED (plochy změn jsou obtaženy modře):



(2) Zadání změny územně plánovací dokumentace může dále obsahovat další požadavky odpovídající obsahu příslušné územně plánovací dokumentace:

Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje a zásad územního rozvoje

A) s politikou územního rozvoje:

Dle Politiky územního rozvoje České republiky, v úplném znění závazném od 1.3.2024 (Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276, Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629, Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630, Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833, Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618, Aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 19. července 2023 č. 542, Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 7. února 2024 č. 89., zveřejněné ve Sbírce zákonů), správní území obce Mikulov na Moravě, a Aktualizace č. 4 schválené vládou ze dne 12.07.2021, jehož součástí je řešené území, leží v trase koridoru D52 úsek Pohořelice – Mikulov – hranice ČR/Rakousko (–Drasenhofen), nově SD8. Na základě zpřesnění níže uvedené územně plánovací dokumentací tento koridor záměrem není dotčen.

B) se zásadami územního rozvoje:

<https://www.jmk.cz/content/30032>

Obec Sedlec u Mikulova je součástí území řešeného Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje. Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3a a 3b (úplné znění) nabyly účinnosti dne 26.10.2024. Vymezuje tyto plochy a koridory nadmístního významu a územního systému ekologické stability:

- upřesnit koridory pro dopravní záměry s vazbou na rozvojovou osu N-OS2: DS17 silnice I/40 Mikulov – Sedlec, západ, homogenizace, včetně souvisejících staveb (veřejně prospěšná stavba)
- koridor regionální železniční trati DZ07 Trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace (veřejně prospěšná stavba)
- Cyklistické koridory: EuroVelo 9 a EuroVelo 13, Greenways Praha – Vídeň, Sedlec – U Tří Grácií
- Územní systém ekologické stability: nadregionální a regionální biocentra NRBC 2011 (Hlohovecké rybníky), NRBC 106 (Mílovický les), RBC 1535 (Nový rybník), RBC 14 (Sinaj), nadregionální a regionální biokoridor K 159T, RK JM039, RK JM040
- ZÚR JMK dále vymezují územní rezervu silnice I. třídy RDS10 I/40 Sedlec, obchvat ve variantách RDS10-A Varianta severní a RDS10-B Varianta jižní

V rámci změny územního plánu bude prověřena aktuálnost souladu územního plánu se ZÚR JMK.

C) Požadavky vyplývající z Územně analytických podkladů Jihomoravského kraje – 5.aktualizace

https://www.kr-jihomoravsky.cz/archiv/oupsr/uap_jmk_2021/text.html

- Nástroji územního plánování podporovat opatření snižující erozní ohrožení (zatravnění, zalesňování apod.).
- Nástroji územního plánování podporovat minimalizaci případných střetů záměrů s limity území. Posoudit reálnost záměrů na provedení změn v území v souvislosti s limity využití území a se stávajícím využitím území. Hledat převažující veřejný zájem nebo navrhnout kompromisní řešení.
- Vytvářet územní podmínky pro zlepšení vodohospodářské infrastruktury včetně protipovodňových opatření.
- Prověřit územní podmínky pro možnost zlepšení dopravní a technické infrastruktury.
- Prověřit územní podmínky pro využívání zemědělské půdy minimalizující negativní dopady na vodní režim v krajině. Podporovat ekologické hospodaření na zemědělské půdě.
- Vytvářet územní podmínky pro minimalizaci ohrožení území sesuvy.
- Vytvářet územní podmínky pro sanaci starých ekologických zátěží.
- Nástroji územního plánování podporovat zadržování vody v krajině, hospodaření s dešťovou vodou v krajině vsakováním do půdy. Vytvářet územní podmínky pro obnovu a vybudování zavlažovacích systémů v postiženém území.
- Nástroji územního plánování podporovat minimalizaci vodní a větrné eroze.
- Nástroji územního plánování podporovat realizaci rozvojových záměrů infrastruktury.
- Nástroji územního plánování podporovat zaměstnanost mimo centrální část kraje, zlepšení dopravní a technické infrastruktury v postižených oblastech.

Požadavky na odstranění nebo omezení vzájemných střetů záměrů na provedení změn v území

- Záměr D108 (v ZÚR – DS17) I/40 Mikulov-Sedlec, západ homogenizace – střet s RBC 1535, CHKO
- Záměr D109A (v ZÚR – RDS10-A) I/40 Mikulov-Sedlec, obchvat varianta severní – střet s RBC 2011, CHKO, PO
- Záměr D109B (v ZÚR – RDS10-B) I/40 Sedlec, obchvat; varianta jižní

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Mikulov – 5. aktualizace

<https://www.mikulov.cz/obcan/uzemne-analyticke-podklady-orp-mikulov>

závady urbanistické

- hierarchické nesoulady ÚSES
 - vymezit zastavitelné plochy pro podnikání
- závady dopravní
- nevyhovující úsek komunikace
 - rizikové křížení silnice a železnice
- střety rozvojových záměrů navzájem
- rozvojové plochy leží v koridoru pro dopravní stavbu

(3) Požadavky na uspořádání obsahu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Územní plán bude zpracován v souladu s platnou legislativou na úseku územního plánování, zejména se zákonem č. 283/2021 Sb., stavebním zákonem, ve znění pozdějších zákonů, a vyhláškou č.157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

OBSAH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU:

➤ **Textová část** se stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a vymezením veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.

➤ **Grafická část**

- | | | |
|----|---|-----------|
| 1. | Výkres základního členění území | 1 : 5 000 |
| 2. | Hlavní výkres | 1 : 5 000 |
| 3. | Koncepce veřejné infrastruktury | 1 : 5 000 |
| 4. | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5 000 |

Odůvodnění:

➤ **Textová část** s komplexním zdůvodněním přijatého řešení a vyhodnocením předpokládaných důsledků řešení na ZPF a PUPFL.

➤ **Grafická část:**

- | | | |
|----|---|------------|
| 1. | Koordinační výkres | 1 : 5 000 |
| 2. | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1 : 5 000 |
| 3. | Výkres širších vztahů | 1 : 25 000 |

Dokumentace bude odevzdána ve 2 vyhotoveních k veřejnému projednání v tištěné podobě a 1x na CD/DVD ve formátu:

- text – PDF a WORD
- grafika ve formátu PDF

Dokumentace bude odevzdána ve 4 vyhotoveních (po vydání Změny ÚP) v tištěné podobě a 1x na CD/DVD ve formátu:

- text – PDF a WORD
- grafika ve formátu PDF a DGN
- v GIS dle pravidel pro digitalizaci územních plánů JMK KÚ, OÚP Brno

Po ukončení projednání bude vypracováno úplné znění územního plánu po Změně č. 2 Územního plánu Sedlec a tento bude předán ve 4 vyhotoveních v tištěné podobě a 1x na CD/DVD ve formátu:

- text – PDF a WORD
- grafika ve formátu PDF a DGN
- v GIS dle pravidel pro digitalizaci územních plánů JMK KÚ, OÚP Brno

Zpracovala: Irena Prochásková