

NÁVRH ZADÁNÍ
pro vypracování územně plánovací dokumentace

ÚZEMNÍ PLÁN

SEDLEC

ÚNOR 2012

Pořizovatel ÚPD:

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí,
Prochásková Irena, odborný zaměstnanec úřadu územního plánování
Náměstí 1, 692 20 Mikulov

Určený zastupitel obce:

Ing. Rudolf Pelán, starosta obce Sedlec
Obec Sedlec čís.pop. 92, 692 21 Sedlec

OBSAH

I. ÚVOD	3
II. POŽADAVKY NA ÚZEMNÍ PLÁN.....	3
A) POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM, POPŘÍPADĚ Z DALŠÍCH ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ	3
B) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ	4
C) POŽADAVKY NA ROZVOJ ÚZEMÍ	5
D) POŽADAVKY NA PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (URBANISTICKOU KONCEPCI A KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY).....	5
E) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	6
F) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ.....	9
G) POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A ASANACE	10
H) DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘ. POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, CIVILNÍ OBRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK, NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANU PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVI).	10
I) POŽADAVKY A POKYNY PRO ŘEŠENÍ HLAVNÍCH STŘETŮ A ZÁJMŮ V ÚZEMÍ	11
J) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY S OHLEDEM NA OBNOVU A ROZVOJ SÍDELNÍ STRUKTURY A POLOHU OBCE V ROZVOJOVÉ OBLASTI NEBO ROZVOJOVÉ OSE.....	11
K) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ULOŽENO PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ.....	12
L) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, PRO KTERÉ BUDOU PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ STANOVENY REGULAČNÍM PLÁNEM.....	12
M) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD DOTČENÝ ORGÁN VE SVÉM STANOVISKU K NÁVRHU ZADÁNÍ UPLATNIL POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VYHODNOCENÍ Z HLEDISKA VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ NEBO POKUD NEVYLOUČIL VÝZNAMNÝ VLIV NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU ČI PTAČÍ OBLAST	12
N) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ KONCEPTU, VČETNĚ POŽADAVKŮ NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT	12
O) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU KONCEPTU A NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEJICH ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ.....	13

I. ÚVOD

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

Obec patří do správního území obce s rozšířenou působností Mikulov. Obcí s pověřeným obecním úřadem a stavebním úřadem je rovněž Mikulov.

II. POŽADAVKY NA ÚZEMNÍ PLÁN

A) POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM, POPŘÍPADĚ Z DALŠÍCH ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

- **Politika územního rozvoje ČR:** Nový územní plán obce Sedlec bude v souladu s Politikou rozvoje České republiky, schválenou usnesením vlády ČR dne 20. 07. 2009 pod č. 929 (dále jen PUR). PUR konkretizuje úkoly územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech. Územní plán bude naplňovat vybrané republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Vztah rozvojových oblastí, os, specifických oblastí, koridorů a ploch dopravy, koridorů a ploch technické infrastruktury vymezených v PUR ČR, k řešenému územnímu plánu:
 - řešené území neleží v žádné rozvojové oblasti ani na rozvojové ose
 - řešené území neleží ve specifických oblastech vymezených v PUR ČR
 - řešené území neleží v trase transevropských multimodálních koridorů, koridorů vysokorychlostních tratí, koridorů dálnic a rychlostních silnic, koridorů vodní dopravy, ani koridorů elektroenergetiky.
 - řešené území leží v trase koridorů VVTL plynovodů, koridorů pro dálkovody: (plynárenství - P2 – koridor propojovacích plynovodů VVTL DN 700 PN 80 systémů RWE Transgas Net v Jihomoravském kraji, vedoucí z podzemního zásobníku v okolí obce Dolní Dunajovice na Břeclavsku k hranici ČR-Rakousko koridor bude v územním plánu respektován).
 -
- **Zásady územního rozvoje** – Dne 22.9.2011 usnesením č. 1552/11/Z25 byly vydány Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen ZÚR). Z tohoto dokumentu vyplývají pro řešené území následující požadavky:
 - Vymezit trasu plynovodu VVTL TE33 a zahrnout jí do veřejně prospěšných staveb
 - Vymezit trasu přeložky silnice I. třídy D68 a zahrnout jí do veřejně prospěšných staveb
 - Zapracovat prvky nadmístního územního systému ekologické stability.
 - Nadregionální biocentrum NRBC 11
 - Nadregionální biocentrum NRBC 12
 - Nadregionální biokoridor NRBK 19
 - Regionální biocentrum RBC 128
 - Regionální biokoridor RBK 159

Obec neleží v žádné z rozvojových os, oblastí, ani v žádné specifické oblasti vymezené ZÚR. Na území obce nebyly vymezeny oblasti, plochy a koridory, ve kterých je uloženo prověřením změn jejich využití územní studii.

B) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

V roce 2008 byly zpracovány Územně analytické podklady (dále jen ÚAP) správního území obce s rozšířenou působností (dále jen ORP) Mikulov společností AR Projekt, s.r.o., Brno Tato společnost byla zpracovatelem také 1. úplné aktualizace ÚAP, která byla předána ORP Mikulov na konci roku 2010.

➤ **Problémy k řešení v ÚPD obce:**

Závady urbanistické

- chybějící návaznost ÚSES
- hierarchické nesoulady ÚSES
- nedostačující kapacita ubytování pro rekreaci
- v obci chybí sportoviště, obnova a výsadba zeleně, rozšíření zeleně za OÚ
- míra registrované nezaměstnanosti nad 10%, vymezit zastavitelné plochy pro podnikání

závady environmentální

- nízký koeficient ekologické stability území, krajinný typ klasifikován jako málo stabilní

závady dopravní

- nedostatečná kapacita silnice I/40. V rámci modernizace sítě silnic I. třídy je plánována i modernizace silnice I/40 v trase Mikulov – Valtice – Břeclav, která se má prakticky v celé své délce trasově upravit a rozšířit. Rekonstruovaná trasa je rozdělena na tři úseky a zahrnuje též obchvaty obce Sedlec a města Valtice. Navrhovaná úprava začíná na mimoúrovňové křižovatce Mikulov, jih (R 52 x I / 40) úsekem Mikulov – Sedlec. V úseku Mikulov – křižovatka se silnicí III / 42124 se jedná o rozšíření stávající silnice (šířka koridoru bude 110 m).
- nevyhovující úsek komunikace
- rizikové křížení silnice a železnice

střety rozvojových záměrů s limity

- rozvojové záměry umístěny na odvodňovaných/zavlažovaných pozemcích
- rozvojové záměry vyvolávají zábor ZPF I. a II. třídy ochrany
- konflikt rozvojových záměrů
- s ochranou přírody

střety rozvojových záměrů navzájem

- rozvojové plochy leží v koridoru pro dopravní stavbu

problémy na úseku technické infrastruktury

- V rámci Politiky územního rozvoje ČR 2008 byl v oblasti plynárenství vymezen koridor týkající se správního obvodu Mikulov. Jedná se o koridor P2 pro propojení plynovodů VVTL DN 700 PN 80 systémů RWE Transgas Net v Jihomoravském kraji, vedoucí z podzemního zásobníku v okolí obce Dolní Dunajovice na Břeclavsku k hranici ČR - Rakousko. Nutno koordinovat novou trasu silnice R52 se stavbou VVTL plynovodu.

➤ **Z provedených územně analytických podkladů vyplývají tyto požadavky na řešení:**

Využit příležitosti

- Snížení podílu orné půdy, (např. vysadit ovocné stromy, vinice, zatravnit, popřípadě dle místních podmínek zalesnit).
- Ekologizace zemědělství zejména v chráněných územích.
- Podpora bytové výstavby v atraktivních lokalitách a zlepšení nabídky bydlení
- Zlepšení nabídky sportovišť a ploch pro každodenní rekreaci obyvatel.
- Zavést činnosti nezávislé na sezónních výkyvech a zmírnit tak nadprůměrnou nezaměstnanost

Potlačit hrozby

- Intenzivní zemědělská činnost na orné půdě, přetrvávající trend velkoplošného zemědělského hospodaření.

- Při nadměrném rozvoji cestovního ruchu možné střety s ochranou životního prostředí, přírody a krajiny
- Vysoká vyjíždka místních obyvatel za prací mimo ORP.
- Vysoká a vzrůstající nezaměstnanost

Rozvíjet silné stránky území

- Do řešeného území zasahuje EVL a PO Lednické rybníky, NPR Lednické rybníky, PR Liščí vrch, EVL Milovický les, CHKO a PO Pálava, EVL Paví kopec, EVL Skalky u Sedlce, EVL a NPR Slanisko u Nesytu, EVL Studánkový vrch.
- Vysoký podíl území se zachovalou a rozmanitou krajinou
- Dobré půdní podmínky pro zemědělské hospodaření -většina půd I. a II. třídy.
- Cykloturistika
- Snadná dostupnost centra ORP.
- Územím prochází železniční trať, jež zajišťuje rychlé spojení některých obcí a města Mikulov s Břeclaví s dostatečnou četností spojů.
- Napojení obce na nově vybudovanou ČOV.

Odstranit slabé stránky území

- Střední až vysoké riziko výskytu radonu z geologického podloží.
- Nízká ekologická stabilita.
- Vysoká nezaměstnanost (21,3 %)

C) POŽADAVKY NA ROZVOJ ÚZEMÍ

Územní plán Sedlec naváže na urbanistickou koncepci stanovenou původním Územním plánem sídelního útvaru Sedlec (dále jen „ÚP SÚ“) a změny č. 1, č. 2 a č. 3 ÚP SÚ Sedlec. Zastavitelné plochy vymezené těmito územně plánovacími dokumentacemi budou posouzeny, a pokud dosud nebyly zastavěny, v případě jejich vhodnosti převezme do nového územního plánu, popřípadě navrhne další vhodné.

Územní plán se zaměří především na vytvoření podmínek pro rozvoj bydlení, výroby a ploch dopravy, při současném respektování hodnot území a přírodních a technických limitů využití území.

Řešením územního plánu bude dále vytvořit podmínky pro udržitelný rozvoj:

vyvážený vztah hospodářského rozvoje

- prověřit a vymezit smíšené plochy obytné, které připouští drobnou výrobu a zemědělství a tím umožnit podnikání na vlastních pozemcích v rámci zastavěného území
- prověřit a vytvořit územně technické podmínky pro podnikání a rozvoj cestovního ruchu

sociální soudržnost

- vymezením a prověřím smíšených ploch obytných podpořit trend rostoucího počtu obyvatel
- v rámci územního plánu vytvořit technické podmínky pro životní úroveň obyvatelstva s kvalitním bytovým fondem, veřejným vybavením, které splňují základní podmínky pro rozvoj kvalitních lidských zdrojů

kvalitní životní podmínky

- v uspořádání řešeného území je kladen požadavek zkoordinovat a regulovat urbanizační tlaky na nezastavěné území
- podporovat zásady zdravého sídla – rozvoj nemotorové dopravy (cyklostezek)
- umožnit kultivaci veřejných prostranství a ploch sídelní zeleně

D) POŽADAVKY NA PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (URBANISTICKOU KONCEPCI A KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY)

- Požadavkem je území obce členit na plochy s rozdílným způsobem využití. Budou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a určením převažujícího účelu využití, pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popř. podmíněně

přípustného využití těchto ploch. Plochy lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území podrobněji členit viz vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění platných předpisů. Současně tato vyhláška připouští v odůvodněných případech podrobnější členění (§ 3 odst.4).

- Při zpracování dokumentace návrhu je nutno postupovat v souladu s ust. §5 odst. 1 a 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů. Zpracovatelé jsou povinni řídit se zásadami ochrany ZPF (§ 4 zákona), jsou povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením.
- Z hlediska urbanistické koncepce je nutno respektovat charakter a měřítko v jednotlivých částech obce s důrazem na ochranu hodnot území. Obec rozvíjet v návaznosti na zastavěné území obce. Vymezení a prověření další zastavitelné plochy v urbanisticky logické návaznosti na zastavěné území obce bez zásahu do výměry chráněné zemědělské půdy prakticky není možné.
- Z hlediska ochrany přírody a krajiny je nutno respektovat vymezené prvky ÚSES na nadregionální a regionální úrovni a vymezit je společně s prvky místního ÚSES v tomto území. Současně je třeba zajistit průchodnost krajiny a návaznost na zeleň v zastavěném území obce.
- Z hlediska dopravní a technické infrastruktury je nutno respektovat veškerá stávající zařízení včetně jejich ochranných pásem. Plochy pro bydlení řešit dopravně z místních komunikací navržených v rámci předchozí ÚPD, komunikací stávajících a nově navržených. Dopravní obslužnost ploch výroby řešit ze stávajících komunikací

E) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury, občanské vybavení a veřejných prostranství, jejich kapacita a rozmístění na území obce budou vycházet z výhledové velikosti 1200 potenciálních uživatelů území.

V rámci územního plánování je třeba zajistit plochy nezbytné pro akce zaměřené na zkvalitnění silniční sítě.

➤ Dopravní infrastruktura

Silnice, místní a účelové komunikace

- Katastrálním územím Sedlec u Mikulova prochází státní silnice I/40 Mikulov – Břeclav. Pro tuto silnici je dlouhodobě sledovaná přeložka v úseku Sedlec – Valtice, ve kterém má vesměs nevyhovující dopravně – technické parametry. Přeložka silnice je rovněž součástí ZÚR JmK (viz výše). V návrhu územního plánu se požaduje zpřesnit a vymezit koridor přeložky I/40, která bude vedena mimo stávající zástavbu, mezi zastavěným územím, EVL Slanisko u Nesytu, EVL Lednické rybníky na jedné straně a navrženou trasu plynovodu VVTL na straně druhé.
- Katastrálním územím Sedlec u Mikulova procházejí krajské silnice III/41410 Sedlec – spojovací, III/42119 Sedlec – Bulhary, III/42124 Mikulov – Lednice a III/4149 Sedlec – st. hranice.
- Silnice III/41410 a III/4149 neplní funkci krajské silnice – umožnit jejich přecházení do sítě místních, případně účelových komunikací. Ostatní krajské silnice budou respektovány v současných trasách.
- Respektovat ochranné pásmo státní silnice – 50 m a ochranná pásma krajských silnic – 15 m od osy komunikací.
- Stávající síť silnic místních a účelových komunikací zůstane zachována.
- K nově navrhovaným rozvojovým lokalitám je třeba navrhnout vhodné dopravní napojení na stávající síť místních komunikací popřípadě silnic.
- Nové plochy umožňující realizaci prostor chráněných zákonem o ochraně veřejného zdraví z hlediska hluku a vibrací budou vymezovány mimo hluková pásma silnice I. třídy a v případě silnic III. tř. bude využití ploch podmíněno realizací opatření na stavbách zajišťující splnění příslušných hlukových limitů.

Železnice

- Po katastru obce prochází celostátní dráha Znojmo – Břeclav. Respektovat stávající drážní zařízení
- Respektovat ochranné pásmo dráhy – 60 m od osy koleje.

Cyklistické trasy

- Územním plánem respektovat všechny cyklostezky procházející katastrem obce.
- V územním plánu prověřit a řešit cyklostezky a potřeby rozvíjení doprovodných služeb, jako jsou půjčovny a opravy kol, informační a ubytovací služby.
- Cykloturistické trasy by měly vedeny tak, aby splňovaly potřeby ochrany přírody a krajiny. K tomu by měla sloužit především síť stávajících účelových cest.
- Cyklostezky řešit tak, aby nebránili obhospodařování přilehlých nemovitostí, nebo v takových parametrech, aby umožňovali vjezd techniky sloužící k obhospodařování okolních pozemků.

Pěší doprava

- Navrhnout úpravy a případně doplnění pěších tras v obci a bezpečné trasy podél silnice I. třídy

Letecká

- V řešeném území se nenachází letiště pro vnitrostátní ani mezinárodní dopravu.

Vodní

- V řešeném území se nenachází žádná vodní cesta.

Doprava v klidu

- Územním plánem prověřit a řešit parkování a garážování tak, aby byly zajištěny současné i rozvojové potřeby obce.

➤ **Technická infrastruktura**

Vodní hospodářství

- **Zásobování vodou** – obec, jež je součástí skupinového vodovodu, je zásobena převážně z několika jímacích území mezi Lednicí a Ladnou. Z úpravny vody Lednice je voda čerpána výtlačným řadem k vodojemu Sedlec, odkud je dále dopravována k čerpací stanici Mušlov a dále k Mikulovu a dalším obcím. Z vodojemu Sedlec je voda gravitačně rozváděna po obci. Na opačné, jižní straně katastru je další vodojem, napojený na vlastní zdroj i zbývající distribuční síť v obci. Vodovodní síť je kompletní a dobrém stavu. Prověřit a řešit všechny navrhované plochy v územním plánu, které budou připojeny na vodovod pro veřejnou potřebu a navrhnout případná další potřebná opatření.
- **Požadavek** dodržovat schválený Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje. Rekonstrukce výtlačného a přírodného řadu skupinového vodovodu a rozšíření kapacity vodojemu byla již provedena. Samotná koncepce distribuce vody po obci zůstane respektována.
- **Odkanalizování** – v obci je nově vybudována splašková kanalizace (kolaudace r. 2006) napojená na vlastní čističku odpadních vod na katastru. Kanalizace je vyhovující a odvodňuje (kromě izolovaných enkláv) celé zastavěné území obce. Respektování stávající koncepce. Navrhnout vhodný způsob likvidace odpadních vod v zastavitelných plochách.

Energetika

- **Zásobování plynem** – obec je plynifikována. Po katastru obce prochází průběžný plynovod VTL s odbočkou vedenou do regulační stanice. Z ní je pak vedena distribuční síť pokrývající zastavěné území obce. Prověřit a doplnit plynovodní řady pro nově navrhované zastavitelné plochy.
- Do návrhu zakreslit plynovod VVTL procházející jižně od zastavěného území obce dle již vydaného pravomocného územního rozhodnutí.
- **Telekomunikační kabely** – respektovat stávající trasy vedení a zařízení. Na plochách, kde dojde ke střetu navrženého využití plochy se stávajícím zařízením nebo vedením a z charakteru využití

nebo zástavby nebude možné dodržet režim stanovený v ochranném pásmu dotčeného zařízení, bude navrženo přeložení vedení nebo zařízení.

➤ **Veřejné občanské vybavení**

- **Školství** – v obci jsou mateřská škola, základní škola a střední průmyslová škola. Všechny zařízení jsou v jedné, vyhovující budově nedaleko centra obce. Nepředpokládají se koncepční změny, respektování současného stavu.
- **Zdravotnictví, sociální péče** – v obci je zdravotní středisko, nacházející se ve stejné budově s kulturním domem. Zařízení je vyhovující, nepředpokládají se koncepční změny.
- **Kultura** – v obci je kulturní dům nacházející se ve vyhovující budově ve vyhovující lokalitě v centru obce. Nepředpokládají se koncepční změny, respektování současného stavu.
- **Hřbitov** – požadavek prověřit územním plánem rozšíření ploch hřbitova. Dále pak prověřit a posoudit zeleň.
- **Církevní zařízení** – respektovat stávající stav.
- **Obchodní síť** – v obci se nachází prodejna smíšeného zboží. Nachází se ve vyhovujícím objektu ve vyhovující lokalitě, respektování stávajícího stavu. Prověřit zřizování dalších zařízení obchodu a služeb nenarušujících pohodu bydlení v rámci ploch smíšených obytných.
- **Tělovýchova a sport** – v obci je několik sportovních ploch a zařízení. Je to nedávno rozšířené fotbalové hřiště na jižním obvodu zástavby. Dále je to staré hřiště na východním okraji obce a sportovní střelnice severně od zástavby. Stávající zařízení budou respektována, včetně ochranného pásma střelnice. Navrhnout plochu pro sportovní rybolov bez staveb při mlýnu a rybníku na západních hranicích katastru. Dále navrhnout plochy pro vinné sklepy v návaznosti na sklepní uličku na severovýchodním okraji zástavby.
- **Služby v oblasti ubytování a stravování** - v obci se nachází několik stravovacích a ubytovacích zařízení, motorest, pohostinství a dva penziony. Zařízení jsou vyhovující, nevytvářejí nějaké zásadní problémy a lze je zařadit do ploch smíšeně obytných. Další pohostinské zařízení se nachází v přízemí objektu obecního úřadu. Prověřit a řešit případná zařízení v rámci ploch smíšených obytných a občanského vybavení.
- **Veřejná prostranství** – navrhnout rekonstrukci návsi kolem kostela, popřípadě dalších veřejných prostranství a veřejné zeleně
- **Nevýrobní a opravárenské služby** – územní plán prověří podmínky pro situování těchto služeb - budou stanoveny podmínky přípustného využití, nepřípustného využití, popř. podmíněně přípustného využití.
- **Správa a řízení** – obecní úřad vykonává svou činnost v objektu ve středu obce. Objekt je svou velikostí a umístěním vyhovující, respektování stávajícího stavu.
- **Technické služby** – územním plánem prověřit a posoudit umístění víceúčelové plochy pro technické služby obce.
- **Plochy zeleně** – prověřit a posoudit plochy zeleně v zastavěném území obce Sedlec

F) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Hlavním zájmem je regenerace stávající zástavby a zkvalitnění podmínek pro bydlení, dostavba infrastruktury a respektování stávající urbanistické formy sídla.

Ochrana kulturních hodnot

Bude podrobně prověřen možný dopad navrženého řešení územního plánu Sedlec na ochranu památek. Pro zachování identity obce je třeba respektovat historickou urbanistickou strukturu sídla a účelně ji rozvíjet. Chránit je třeba nemovité kulturní památky, objemové a hmotové řešení zástavby. V obci se nacházejí nemovité kulturní památky evidované v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky, které je třeba respektovat:

- kostel sv. Víta se sochami sv. Jana Nepomuckého a Panny Marie
- městské sirné lázně
- sýpka

Socha sv. Jana Nepomuckého – při silnici směr Mikulov uváděná v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek se nachází již na území města Mikulova.

Do katastru obce zasahuje krajinná památková zóna Lednicko – valtický areál zapsaná na seznam světového kulturního dědictví UNESCO, kterou je třeba respektovat. Respektovány budou plochy s objekty přispívajícími ke kulturnímu dědictví a identitě obce, které dosud nepoužívají zákonné ochrany památkové péče. Vzhledem k doloženým archeologickým lokalitám je možno klasifikovat jako území archeologického zájmu, to je území s archeologickými nálezy ve smyslu § 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb., v platném znění. Z toho vyplývá povinnost stavebníka již od doby přípravy stavby oznámit stavební záměr Archeologickému ústavu AV ČR Brno a umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu.

Ochrana zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF)

Zemědělská příloha bude zpracována jako součást územního plánu se zřetelem k zákonu ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu a podle Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy Ministerstva životního prostředí České republiky ze dne 01. 10. 1996 k odnímání půdy ze ZPF podle zákona ČNR č. 334/1992 Sb., s účinností od 01. 01. 1997.

Zemědělská příloha bude součástí Odůvodnění územního plánu a bude obsahovat textovou, tabulkovou a grafickou část v měřítku 1:5 000 s vyznačením jednotlivých ploch odnětí ZPF.

Ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa

Zábor PUPFL se nepředpokládá

Ochrana přírody, ochrana a tvorba krajiny

Respektovat a chránit prvky obecné ochrany přírody a významné krajinné prvky na řešeném území. Respektovat následující limity vyplývající z ochrany přírody a krajiny:

- Chráněná krajinná oblast (CHKO) Pálava (zóny 1 až 4)
- Evropsky významné lokality (EVL) Lednické rybníky, Slanisko u Nesytu, Paví kopec, Skalky u Sedlece, Studánkový vrch, Milovický les.
- Ptačí oblasti (PTO) Lednické rybníky a Pálava
- Lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem
- Národní přírodní rezervace (NPR) Slanisko u Nesytu a Lednické rybníky, včetně ochranného pásma 50 m.
- Přírodní rezervace (PR) Liščí vrch, včetně ochranného pásma 50 m.

V řešeném území nejsou žádné památné stromy ani další zvláště chráněná území.

Územní systém ekologické stability

Územním plánem Sedlec budou prověřeny a respektovány prvky územního systému ekologické stability, obsažené v Plánu ÚSES, resp. v ÚTP nadregionálních a regionálních ÚSES.

Viniční tratě

Územním plánem respektovat vyhlášku Ministerstva zemědělství č. 254/2010 Sb., kterou se stanoví seznam vinařských podoblastí, vinařských obcí a vinařských tratí.

Ochrana proti hluku

Budou respektovány požadavky, týkající se chráněného venkovního prostoru, chráněného vnitřního prostoru staveb a chráněného venkovního prostoru staveb charakterizovaných § 30 odst. 3 zák. č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších změn a doplňků v případě situování a rozsahu navrhovaných ploch určených k bydlení ve vztahu k již stávajícím podnikatelským objektům (stávajícím zdrojům hluku).

G) POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A ASANACE

Územní plán pověří a vymezí ve smyslu obecně závazných právních předpisů veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace, včetně ploch nezbytných k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro stanovený účel.

Jako veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které je možné vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám (§ 170 odst. 1) stavebního zákona) budou územním plánem prověřeny a vymezeny pozemky: veřejně prospěšné stavby pro technickou a dopravní infrastrukturu a veřejně prospěšná opatření, pokud se budou v řešeném území vyskytovat snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností krajiny, založení prvků územního systému ekologické stability a ochrana archeologického dědictví.

Výčet veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které bude uplatněno předkupní právo (§ 101 odst. 1) stavebního zákona), bude upřesněn ve spolupráci s určeným zastupitelem v průběhu zpracování návrhu územního plánu Sedlec. Asanace (ozdravění) území – prověřit a vymezit plochy k asanaci starých ekologických zátěží

H) DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘ. POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, CIVILNÍ OBRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK, NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANU PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY).

Zájmy civilní ochrany

Problematika civilní ochrany bude zpracována dle § 18 až 21) vyhlášky. č. 380/2002 Sb., v platném znění, na základě požadavků dotčených orgánů, které budou uplatněny při projednání zadání územního plánu.

Zájmy obrany státu

- Respektovat objekty důležité pro obranu státu, včetně ochranných pásem.

Ostatní limity:

- Respektovat vzdálenost 50 m od okraje lesa.
- Respektovat manipulační pásma drobných vodních toků – 6 m.
- Respektovat ochranná pásma vysokého a velmi vysokého napětí.
- Respektovat ochranná pásma elektrických stanic.
- Respektovat bezpečnostní pásma plynovodů VTL.
- Respektovat ochranné pásmo regulační stanice plynu vysokotlaké
- Respektovat ochranná pásma plynovodu – 4 m v nezastavěném území, 1 m v zástavbě.
- Respektovat ochranné pásmo elektronického komunikačního zařízení

- Respektovat silniční ochranná pásma.
- Respektovat pietní pásmo veřejného pohřebiště.
- Respektovat ochranná pásma telekomunikačních kabelů.
- Respektovat ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok.

I) POŽADAVKY A POKYNY PRO ŘEŠENÍ HLAVNÍCH STŘETŮ A ZÁJMŮ V ÚZEMÍ

Řešit hlavní problémy v urbanistické struktuře a využití nově zastavitelných ploch

- Respektovat všechny limity využití území tak, aby nedošlo ke střetům v území.
- Při řešení územního plánu respektovat podmínky ochranných pásem.
- Respektovat historicky vzniklou urbanistickou strukturu sídel, zajistit soulad nové zástavby s původní stavební strukturou obce.
- Zastavitelné plochy navrhovat mimo 1. zónu CHKO a prvky soustavy NATURA.
- Plochy R1 a W1 (viz níže) jsou situovány v 2. zóně CHKO – minimalizovat negativní dopad
- Oddělit plochu stávající ČOV a plochy T1 (viz níže) zelení od stávající obytné zástavby.

Řešit hlavní problémy v dopravní infrastruktuře řešit:

- Řešit intenzitu dopravu na stávajících (kapacitně nevyhovujících) silnicích – průjezd těžké nákladní dopravy před střed obce – navrhnout obchvat na silnici I/40.
- Řešit doplnění silniční sítě o nové komunikace zajišťující propojení některých silnic v nově navrhovaných lokalitách, vymezit dostatečné plochy pro úpravy, popř. řešení křižovatek.
- Řešit střet přeložky silnice I/40 s EVL Slanisko u Nesytu a 1. zóny CHKO Pálava.

Řešit hlavní problémy v technické infrastruktuře

- Doplnit případnou chybějící technickou infrastrukturu ve stávající zástavbě a zajistit obsluhu návrhových ploch.

Řešit hlavní problémy narušení hygieny prostředí řešit:

- Hluková zátěž z dopravních a výrobních ploch.

J) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY S OHLEDEM NA OBNOVU A ROZVOJ SÍDELNÍ STRUKTURY A POLOHU OBCE V ROZVOJOVÉ OBLASTI NEBO ROZVOJOVÉ OSE

Budou vymezeny zastavitelné plochy v souladu s obecnými požadavky na vymezení ploch a vymezení ploch s rozdílným využitím dle vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Návrh vymezení zastavitelných ploch bude v souladu s § 18 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební řádu), ve znění pozdějších předpisů a zdůvodněn s ohledem na potenciál rozvoje území a míry využití zastavěného území. Vymezení hranic zastavěného území bude v souladu s § 58 stavebního zákona.

Z původního územního plánu sídelního útvaru Sedlec a jeho změn č. 1, č. 2 a č. 3 ÚPN SÚ Sedlec převzít následující dosud nezastavěné plochy:

- Plochy pro bydlení na severozápadním obvodu zástavby
- Plochy pro bydlení na jihozápadním obvodu zástavby
- Plochy pro vinné sklepy na severním obvodu zástavby
- Plochy pro výrobu podél silnice směr Mikulov
- Plochy pro výrobu jižně od vlakové zastávky

Plochy které jsou již v současné době zastavěné, popřípadě jsou součástí zastavěných stavebních pozemků budou zařazeny do ploch stabilizovaných.

Dále navrhnout:

- Plochu přestavby pro bydlení jižně od vlakové zastávky B1

- Zastavitelnou plochu pro bydlení na severovýchodním obvodu zástavby B2
- Zastavitelnou plochu pro rekreaci pod mlýnem na západním okraji obce – sportovní rybolov R1
- Plocha pro občanskou vybavenost čerpající z cestovního ruchu na východním cípu zástavby - O1
- Navrhnout vhodnou plochu pro technické zázemí obce T1
- Navrhnout plochu krajinné zeleně (popřípadě zalesnění) v místech bývalé skládky Z1
- Plochy pro rybníky pro sportovní rybolov pod mlýnem na západním okraji obce W1

V návrhu územního plánu bude stanoveno, které z uvedených ploch budou plochy bydlení, a které smíšené obytné.

V návrhu Územního plánu mohou být navrženy další zastavitelné plochy nebo plochy přestavby, které nebudou v rozporu se zbývajícím textem zadání.

K) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ULOŽENO PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ

Touto dokumentací mohou být vymezeny plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování pro některé zastavitelné plochy nacházející se na území krajinné památkové zóny Lednicko – valtický areál. Lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti bude předmětem návrhové části územního plánu.

L) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, PRO KTERÉ BUDOU PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ STANOVENY REGULAČNÍM PLÁNEM

Touto dokumentací nebudou vymezeny žádné plochy ani koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

M) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD DOTČENÝ ORGÁN VE SVÉM STANOVISKU K NÁVRHU ZADÁNÍ UPLATNIL POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VYHODNOCENÍ Z HLEDISKA VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ NEBO POKUD NEVYLOUČIL VÝZNAMNÝ VLIV NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU ČI PTAČÍ OBLAST

Bude doplněno po projednání zadání.

Prvky soustavy NATURA 2000 (EVL a PTO) jsou v zadání zařazeny jako limit, který bude plně respektován. Za tohoto předpokladu lze konstatovat, že záměr svou věcnou povahou nemá potenciál způsobit přímé, nepřímé či sekundární vlivy na jejich celistvost a příznivý stav předmětů ochrany. Na území EVL a PTO nesmí být navrhovány žádné plochy určené pro změnu využití území, ani koridory dopravní a technické infrastruktury

N) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ KONCEPTU, VČETNĚ POŽADAVKŮ NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT

Nepožaduje se zpracování variant, ani zpracování konceptu. V případě že bude uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na ŽP a nebo pokud nebude vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast, bude uvažováno z takzvanou nulovou variantou - nerealizací záměru.

O) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU KONCEPTU A NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEJICH ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Zpracování územně plánovací dokumentace je vybranou činností ve výstavbě podle ust. § 158 odst. 1 stavebního zákona. Vybrané činnosti mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu – v tomto případě dle zák. č. 360/92 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.

Územní plán Sedlec bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, v rozsahu dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti, včetně návrhů regulativů územního rozvoje a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných podmínkách pro využívání území v platném znění.

Územní plán Sedlec (návrh a čistopis) bude obsahovat:

Územní plán:

Textová a tabulková část

1. Průvodní zpráva v členění dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.,

Grafická část

1. Výkres základního členění území 1 : 5 000
2. Hlavní výkres (urbanistická koncepce) 1 : 5 000
3. Dopravní řešení 1 : 5 000
4. Vodní hospodářství 1 : 5 000
5. Energetika a spoje 1 : 5 000
6. Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace 1 : 5 000

Odůvodnění územního plánu:

Textová část

1. Odůvodnění řešení v členění dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.,

Grafická část

7. Koordinační výkres 1 : 5 000
8. Vyhodnocení záboru ZPF a PUPFL 1 : 5 000
9. Širší vztahy 1 : 50 000

Členění výkresů je směrné, může být v případě potřeby změněno. Členění bude sledovat čitelnost, v případě potřeby budou rozděleny výkresy vodního hospodářství a energetiky na samostatné výkresy zásobování vodou, odkanalizování, zásobování plynem, elektrickou energií a spoje.

ÚP bude dále odevzdán 1x v digitální formě na CD (po úpravě a vyčištění digitálních dat) a v rastrové podobě pro prezentaci na internetu. Data budou zpracována v souladu s metodikou digitálního zpracování ÚP obce pro GIS ve státní správě.

Zpracovatel bude akceptovat odůvodněné změny a doplňky požadavků na uspořádání ÚP, ke kterým případně dojde v průběhu pořizování konceptu ÚP, a budou mu předány pořizovatelem.

Pořizovatel si vyhrazuje právo připomínkovat grafiku jednotlivých výkresů ÚP, tyto připomínky budou po dohodě se zpracovatelem zapracovány.