

OBEC SEDLEC

SE SÍDLEM: SEDLEC 92
691 21 SEDLEC

Regulační plán „SEDLEC, plocha B1“

Zastupitelstvo obce Sedlec příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití § 69 odst. 2) stavebního zákona, § 19 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ustanovení §§ 171 a 173 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, na základě usnesení zastupitelstva obce č. 04/2023 ze dne 25.05.2023

VYDÁVÁ regulační plán „SEDLEC, plocha B1“

I.A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Území, pro které je pořizována územní studie, se nachází v k.ú. Sedlec u Mikulova, na severovýchodním okraji obce při silnici do Lednice. Jedná se převážně o pozemky ve vlastnictví obce. Rozloha plochy je cca 4,0 ha. V současné době se jedná o zemědělskou půdu.

Řešené území ohraničuje na severní i východní straně zemědělská půda. Na jižní a západní straně navazuje řešené území na zastavěné území Sedlec. Při západní hranici řešeného území vede silnice III. třídy.

Identifikace dotčených pozemků v řešeném území (vše v k.ú. Sedlec u Mikulova) – podle právního stavu ke dni 27.7.2018:

Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra pozemku	Vlastnictví – právo hospodaření
1257/1	Orná půda	30927	Obec Sedlec
1255	Ostatní plocha (komunikace)	3174	Obec Sedlec
1257/15	Ostatní plocha (komunikace)	1460	Obec Sedlec
895	Ostatní plocha (silnice)		Jihomoravský kraj
1257/24	Orná půda	2172	Fyzická osoba
1257/18	Orná půda	2296	Fyzická osoba
168	Orná půda	2496	Fyzická osoba
1257/20	Ostatní plocha (jiná plocha)	106	GasNet, s.r.o.,
1257/21	Zastavěná plocha a nádvoří	11	GasNet, s.r.o.,
900/1	Zastavěná plocha a nádvoří		Zemědělské družstvo Sedlec u Mikulova

I.B. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

I.B.1. Podmínky pro vymezení pozemků

Platný ÚP Sedlec vymezil v řešeném území zastavitelnou plochu **B1, plochu Br, plochu bydlení v rodinných domech**. Součástí platného územního plánu je tedy i zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Regulační plán v rámci této plochy upřesňuje podmínky pro vymezení pozemků.

V řešeném území jsou regulačním plánem vymezeny nové stavební pozemky pro **30 rodinných domů**. Dále vymezuje RP plochy veřejných prostranství.

I.B.2. Podmínky pro využití pozemků

Podmínky funkčního využití řešené plochy, které jsou územním plánem stanoveny pro plochy Br, jsou regulačním plánem v ploše B1 upřesněny takto:

Pozemky pro bydlení v rodinných domech:

Hlavní využití: rodinné domy volně stojící (=stavby hlavní)

Přípustné využití:

- vedlejší stavby,
- garáže pro osobní automobily (samostatné a dvojgaráže),
- zpevněné plochy, komunikace,
- oplocení,
- zeleň okrasná i užitková.

Podmíněně přípustné využití:

- občanské vybavení integrované do rodinných domů,
- občanské vybavení přistavěné k rodinným domům, za podmínky, že jeho zastavěná plocha nepřesáhne 50% plochy zastavěné rodinným domem.
- další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením, jako například rodinné vinné sklepy, pokud jejich zastavěná plocha nepřesáhne 50% plochy zastavěné rodinným domem.
- související technická infrastruktura,
- menší vodní plochy – jezírka, bazény, jako doplňková funkce k přípustným a podmíněně přípustným funkcím.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví a životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (v souhrnu), veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu, výrobu stavebních materiálů, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, zařízení autodopravy.
- Kempy, minikempy, veškerá ubytovací zařízení o kapacitě přesahující 6 lůžek.

Specifické podmínky:

- u každého rodinného domu musí být na vlastním pozemku min. 2 stání pro osobní automobily (má-li rodinný dům více bytových jednotek, tak musí být min. 1,5 stání na 1 b.j.), u domů o velikosti zastavěné plochy do 150 m² nemusí být druhé stání realizováno současně s domem a u všech rodinných domů se připouští pozdější realizace krytého stání (v řízení ale musí být prokázána možnost jeho umístění),
- Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zástavby v okolí a musí ji vhodně doplňovat, nikoliv ji narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provozem, zejména se nepřipouští negativní dopad na stavební pozemky pro rodinné domy, které nejsou ve vlastnictví provozovatele této činnosti.

Podmínky prostorového uspořádání: jsou upřesněny v kapitole I.J.

Pozemky veřejných prostranství – návsi, parky sportovní plochy:

Hlavní využití: slouží k oddechu obyvatel a návštěvníků – veřejně přístupné plochy, skupiny zeleně a stromořadí s akcentem na okrasnou funkci, zatravněné plochy.

Přípustné využití:

- zpevněné plochy, komunikace pro pěší,
- dětská hřiště, vyjma hřišť pro míčové hry,
- retenční nádrže na dešťovou vodu, s důrazem na přírodní charakter nádrže (omezit betonování či dláždění břehů)
- veřejná technická infrastruktura,
- lavičky a další drobná architektura parteru (mobiiliář),

- drobné vodní plochy a retence,
- terénní úpravy (modelace terénu).

Nepřípustné využití: veškeré budovy.

Podmínky prostorového uspořádání: nejsou stanoveny.

Pozemky veřejných prostranství – ulice:

Hlavní využití: veřejná dopravní a technická infrastruktura, stromořadí s akcentem na okrasnou funkci, zatravněné plochy.

Přípustné využití:

- zpevněné plochy,
- komunikace pro motorovou dopravu, parkovací stání, příjezdy k domům, přípojky
- komunikace pro pěší a pro cyklisty,
- lavičky a další drobná architektura parteru (mobiliář).

Nepřípustné využití: veškeré budovy, vyjma přístřešků nad stanovištěm tříděného odpadu.

Specifické podmínky:

- Šířka veřejných prostranství obsahujících komunikace je nejméně 10 m.
- Na pozemcích komunikací, včetně výhyben sloužících k vyhnutí protijedoucích vozidel, nebude povoleno parkování a odstavování vozidel mimo v regulačním plánu vymezená parkovací místa.
- Podél komunikací bude ve vymezených úsecích vysázeno stromořadí. V jednostranně obestavěné obytné ulici na východním okraji řešeného území bude z důvodu ochrany krajinného rázu v širší míře ve veřejném prostranství realizováno ozelenění (stromořadí s keřovým podrostem).

Podmínky prostorového uspořádání: nejsou stanoveny.

I.C. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

I.C.1. Veřejná dopravní infrastruktura

Pozemky identifikační číslo 1, 2 budou obslouženy stávající komunikací, pro ostatní stavební pozemky jsou navrženy nové komunikace.

Regulační plán vymezuje:

- Místní komunikace funkční skupiny C (MO2k 6,5/6,5/30), obslužné komunikace obousměrné se dvěma jízdními pruhy, včetně oboustranných krajnic.
- Místní komunikace funkční skupiny C (MO1k 4,0/4,0/30), obslužné komunikace obousměrné se dvěma jízdními pruhy, včetně oboustranných krajnic.
- Místní komunikace funkční skupiny D, podskupiny D1 – obytné zóny, včetně jejich napojení na obslužné komunikace. Komunikace jsou navrženy v šířkovém uspořádání 5,5/30 (dvoupruhové obousměrné komunikace), 4,0/30 resp. 3,5/30 (jednopruhové obousměrné komunikace). RP vymezuje v obytné zóně místa pro stání osobních automobilů (parking), mimo tato místa není parkování povoleno. Při řešení v dalších stupních projektové dokumentace je nutno respektovat TP 103 „Navrhování obytných zón“ a TP 132 „Zásady pro dopravní zklidňování na místních komunikacích“.

Trasy komunikací jsou vymezeny v rámci navržených veřejných prostranství, jejich situování je patrné z grafické části RP.

Přehled navržených komunikací:

Označení komunikace	Funkční skupina	Název komunikace
M1	MO2k 6,5/6,5/30	místní obslužná komunikace, dvoupruhová, obousměrná, s krajnicemi
M2	MO1k 4,0/4,0/30	místní obslužná komunikace, jednopruhová, obousměrná, s krajnicemi
D1	D1 5,5/30	Obytná zóna Dvoupruhová obousměrná komunikace
D2	D1 4,0/30	Obytná zóna Jednopruhová obousměrná komunikace
D3	D1 5,5/30	Obytná zóna Dvoupruhová obousměrná komunikace

D4	D1 3,5/30	Obytná zóna Jednopruhová obousměrná komunikace
D5	D1 5,5/30	Obytná zóna Dvoupruhová obousměrná komunikace
D6	D1 5,5/30	Obytná zóna Dvoupruhová obousměrná komunikace

Podélný sklon navržených komunikací bude kopírovat co nejvíce terén (min podélný sklon nesmí klesnout pod 0,5%, maximální sklon nesmí překročit 15%. Podélný sklon komunikací bude upřesněn v navazujícím řízení.

Technické řešení (povrch) nových komunikací se uvažuje s zpevněním živičným povrchem, parkovací stání budou zpevněna betonovou dlažbou, nejlépe v barevném provedení (kupř. pískový odstín).

V ulicích jsou navržena podélná parkovací místa pouze pro nerezidenty, tj. návštěvníky (např. svatby, oslavy,...). Bydlící obyvatelé musí mít zajištěno parkování a garážování vozidel na svém vlastním pozemku.

Komunikace pro pěší je navržena pouze u parku, bude mít šířku 1,5 m. Bude s živičným povrchem, nebo s povrchem tvořeným betonovou dlažbou.

Součástí veřejných prostranství s obslužnými komunikacemi bude vzrostlá zeleň, která bude realizovaná formou výsadby krátkých alejí a solitérních stromů. Vzrostlá zeleň nesmí zasahovat do rozhledových trojúhelníků na křižovatkách.

I.C.2. Veřejná technická infrastruktura obecně

Podmínkou pro realizaci zástavby podle tohoto regulačního plánu je vybudování veřejné technické infrastruktury (vyjma plynovodu).

Napojení plochy na síť veřejné technické infrastruktury je provedeno ze stávajících rozvodů, které se nacházejí v navazujícím území. Uložení sítí technické infrastruktury je navrženo v souladu s ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

Síť veřejné technické infrastruktury budou přednostně umístovány pouze po jedné straně komunikace a do samotných komunikací, aby druhá strana zůstala volná pro výsadbu zeleně. Poloha jednotlivých sítí, jejich profil a niveleta budou upřesněny v navazujícím řízení.

Území je pak z hlediska zasíťování zpracováno tak, že jej lze rozdělit na etapy, přičemž se počítá s tím, že jako první bude realizována jižní část řešeného území.

I.C.3. Zásobování vodou

Zásobování vodou je v regulačním plánu řešeno z vodovodní sítě pro veřejnou potřebu. Nápojná místa nového vodovodního řádu jsou ze stávajícího vodovodu na jihozápadním a jihovýchodním okraji řešeného území. Vodovod je umístěn ve veřejných prostranstvích, podél komunikací.

Vodovodní řady jsou navrženy v dimenzi min. DN 100, sklon vodovodního potrubí bude min. 0,3%. K jednotlivým parcelám budou provedeny přípojky ukončené zaslepením za hranicí pozemku. Na vodovodních řadech budou osazeny požární hydranty, jejich poloha bude upřesněna v navazujícím řízení.

Poloha navrhovaného vodovodu musí ve vztahu k ostatním sítím (křížení a souběhy) splňovat normu technického uspořádání sítí technického vybavení ČSN 73 6005. Podle této normy je nejmenší krytí vodovodu v zastavěném území 1,5 m. Jiné výšky krytí lze v odůvodněných případech a při respektování ČSN 755401 Navrhování vodovodních potrubí, projednat se správcem vodovodní sítě.

Posouzení tlakových poměrů:

Obec je zásobována z vodojemů Sedlec Hranice o objemu 2x200 m³ (258,9/256,5) a VDJ Sedlec o objemu 200+250m³ (233,0/?). Tlak vody z VDJ Sedlec Hranice je redukován na obdobný tlak, jako je tlak z VDJ Sedlec. Navrhovaná zástavba leží v nadmořské výšce 179,10-188,30 m n.m. Tlakové poměry se podle posouzení pohybují v rozmezí 0,377-0,539 MPa.

I.C.4. Odkanalizování

Je navrženo odkanalizování plochy oddílnou kanalizací. Kanalizační stoky budou umístěny ve veřejných prostranstvích, pod komunikacemi.

Splašková kanalizace je navržena gravitační, o jednotném profilu DN 300. Součástí stavby splaškové kanalizace jsou přípojky k jednotlivým parcelám zakončené zaslepením za hranicí pozemku.

Odpadní vody budou odvedeny na stávající obecní ČOV Sedlec.

Minimální tloušťka krytí stok je 1,5 m. Materiál potrubí bude upřesněn v navazujícím řízení na základě požadavku investora či budoucího správce kanalizační sítě.

Dešťové vody budou odvedeny:

- povrchově (mělkými rigoly umístěnými podél východní hranice řešeného území, s využitím retence a vsakování a v navržené retenční nádrži v parku),
- dešťovou kanalizací.

Kanalizace dešťová je navržena o profilu DN 300 a je vedena v komunikačním prostoru v souběhu s ostatními sítěmi. Dešťová kanalizace bude vyústěna do navrhované retenční nádrže umístěné v ploše veřejného prostranství s parkem. Velikost retenční nádrže a její poloha v rámci uvedené plochy budou upřesněny v navazujícím řízení, na základě výpočtu množství dešťových vod a prověření vsakovacích vlastností terénu.

Do dešťové kanalizace a budou odvodněny výhradně srážky z povrchů komunikací, chodníku a parkovišť, resp. veřejných prostranství. Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch jednotlivých parcel budou likvidovány vsakem na pozemku, nebo akumulovány a využity k zálivce.

I.C.5. Zásobování elektrickou energií

Stávající elektrické vedení vysokého napětí, které vede napříč řešeným územím, bude kabelizováno a vedeno nově navrženými ulicemi, v poloze dle výkresu č. I.d.

Pro zajištění transformačního výkonu bude na severozápadním okraji řešeného území, v trase vedení VN, umístěna nová distribuční trafostanice VN/NN. Druh trafostanice a její výkon bude upřesněn v navazujícím řízení.

Z trafostanice budou vyvedeny zemní kabely NN pro zasíťování objektů v celé ploše. Jednotlivé objekty RD budou napojeny na napěťové úrovni NN sekundární distribuční sítí přes přípojkové skříně do elektroměrových skříní jednotlivých odběratelů.

Východní část plochy bude připojena na stávající distribuční síť NN.

V těsném souběhu se zemními kabely NN budou položeny i kabely veřejného osvětlení.

I.C.6. Zásobování plynem

Rozhodování v ploše (umísťování rodinných domů) není podmíněno realizací plynovodu, v případě realizace energeticky úsporných domů se s plynifikací nepočítá.

V případě zájmu o plynifikaci budou v navazujícím řízení vymezeny trasy plynovodů, v souběhu s ostatní veřejnou technickou infrastrukturou. Jednalo by se o stl plynovod, jednotlivé RD by pak byly napojeny přípojkami do skříní HUP umístěných do sdružených pilířů u vjezdů.

Část domů (na pozemcích identifikační číslo 1,2) může být napojena na stávající plynovod.

I.C.7. Veřejné osvětlení

Osvětlení komunikací a chodníků v lokalitě bude ze stávajícího zapínacího bodu, který ovládá zapínání osvětlení v celé obci. Veřejné osvětlení bude řešeno výbojkovými svítidly nebo svítidly LED na stožárech výšky cca 6 – 8 m. Svítidla v prostoru parku budou na stožárech výšky 3,5 – 5 m.

Poloha svítidel zakreslená v regulačním plánu je orientační, bude upřesněna v navazujícím řízení. Stožáry svítidel VO budou umístěny v zelených pásích podél komunikací. Jejich umístění zohlední nejen potřebu dostatečného nasvícení komunikací, ale i minimalizaci obtěžování rodinných domů světlem svítidel.

I.C.8. Spoje

Položení telekomunikačních kabelů se neuvažuje.

I.C.9 Prostorová poloha inženýrských sítí

Prostorová poloha těchto inženýrských sítí musí odpovídat ČSN 73 6005, tj. vodorovné vzdálenosti sítí při souběhu nesmí být menší než:

- sdělovací kabel x kabel NN 0,30 m
- Kabel NN x kabel NN 0,15 m
- kabel NN x vodovod 0,40 m
- kabel NN x plynovod 0,60 m

- vodovod x plynovod 0,50 m
- vodovod x kanalizace 0,60 m

Vzdálenost osy el.vedení NN od hranice veřejného a soukromého pozemku nesmí být menší než 0,5 m u kabelů NN, 1,30 m u vodovodů a 1,85 m u kanalizací.

I.C.10. Nakládání s odpady

Každý objekt bude mít nádoby na vytríděný domovní odpad, které budou umístěny na pozemku producenta odpadu. Svoz bude zajišťovat pověřená firma na základě smlouvy s obcí Sedlec.

Pro sběr separovaného odpadu je navrženo sběrné hnízdo separovaného odpadu při jihovýchodním okraji plochy. Navrhuje se umístění 1 ks kontejneru na sklo, dále kontejneru na papír a kontejneru na plasty.

I.C.12. Veřejná prostranství

Navrhují se tato veřejná prostranství ve smyslu zák. č. 128/2000 Sb.: ulice, parky. Šířky uličních prostorů (tj. šířka pozemků veřejných prostranství s komunikacemi) je zpravidla 10 m.

Podmínky pro prostorové uspořádání veřejných prostranství jsou v souladu s § 22 vyhl. č. 501/2006 Sb., definovány ve výkresech.

Veřejná prostranství budou vhodným způsobem ozeleněna.

Šířka ulic umožňuje jednostrannou výsadbu dřevin ve formě solitérních stromů a krátkých stromořadí. Voleny budou stromy s malou, štíhlou či kulovitě rostoucí korunou, jako například javor mléč 'Globosum', višně křovitá 'Globosa', jeřáb ptačí (*Sorbus aucuparia*), kulovité jasan, javor babyka 'Élegant', štíhlá forma dubu letního 'Fastigiata Koster' (*Quercus robur* 'Fastigiata Koster').

Park bude na severní a východní straně lemován stromořadím (výběr dřevin stejný jako výše). V ploše parku budou dále vysazeny solitérní listnaté stromy (3-5 ks, např. dub letní, javor klen, jasan ztepilý, jinan dvoulaločný) a menší stromy s barevným olistěním a okrasné keře.

Preferována bude výsadba vzrostlých dřevin s kořenovým balem.

I.C.12. Občanské vybavení

V ploše navrženého parku může být umístěno menší dětské hřiště vybavené pískovištěm a drobnými herními prvky.

I.D. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

I.D.1. Dominanty v území

Dominantním veřejným prostorem se stane veřejné prostranství s parkem.

Výškové dominanty regulační plán neumísťuje.

I.D.2. Prvky lokální identity

Z hlediska prostorového členění území obce je lokalita považována za území s možností vytváření vlastní identity, která ale bude navazovat na typický „vesnický“ charakter Sedlece. Tento charakter je respektován v návrhu velikosti parcel a prostorovou regulací objektů rodinných domů, především stanovením podlažnosti (přízemí s podkrovím) a maximální výšky uliční fasády – viz kap. I.J.

I.D.3. Prvky prostorové regulace

Navržené řešení respektuje kulturní hodnoty území, vychází ze zásad udržitelného rozvoje obce:

- Krajinná památková zóna lednicko-valtický areál na jižní Moravě (dále jen KPZ), prohlášena Vyhláškou MK ČR č. 484/1992 Sb., ze dne 10. 9. 1992 o prohlášení lednickovaltického areálu na jižní Moravě za památkovou zónu.
- Světové kulturní dědictví Lednicko-valtický areál (památko UNESCO), zapsaná na Seznam památek UNESCO v r. 1996 pod č. r. 6.
- Do severozápadní poloviny obce zasahuje CHKO Pálava, samotná řešená plocha leží ve III.zóně odstupňované ochrany CHKO.

- Z hlediska širších vztahů je lokalita situována na severovýchodním okraji obce.
- V prostorovém utváření obce nebude výrazně pohledově exponovaná – od volné krajiny bude opticky oddělena navrhovanými stromovými alejemi,
- Na území obce Sedlec je vymezena NPR Slanisko u Nesytu. Řešení regulačního plánu uvedená chráněná území nijak negativně neovlivní,
- Na území obce Sedlec se nachází další maloplošná zvláště chráněná území přírody (MZCHÚ) – NPR Lednické rybníky, PR Liščí vrch, PP Paví kopec. Všechna tyto MZCHÚ leží mimo řešené území a nebudou regulačním plánem dotčena,
- Na území obce byly vymezeny následující ptačí oblasti (PTO) a evropsky významné lokality (EVL): CZ0621028 Lednické rybníky, CZ0621029 Pálava, CZ0620009 Lednické rybníky, CZ0624100 Milovický les, CZ0620049 Paví kopec, CZ0620048 Skalky u Sedlece, CZ0624102 Slanisko u Nesytu, CZ0623026 Studánkový vrch. Území soustavy Natura 2000 nebudou řešením RP negativně ovlivněna.
- navržená výšková hladina zástavby reaguje na tvarování terénu, navržené řešení tak respektuje svým hmotovým řešením i členěním na zastavitelné a volné plochy zásady ochrany krajinného rázu

I.E. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Urbanistická koncepce je založená na vytvoření **struktury obytných ulic s centrálním veřejným prostranstvím – parkem**. V obytných ulicích je kladen důraz na zklidnění dopravy, tj. vytvořením obytných zón. Toho je dosaženo malou šířkou navrhovaných komunikací, jejich směrovým vedením, umístěním příčných zpomalovacích prahů, místním zúžením komunikací.

Regulační plán vytváří příznivé životní prostředí v řešeném území zejména svojí koncepcí. To znamená stanovením podmínek pro vymezení a využití pozemků, podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb a dále vymezením veřejných prostranství, umožňujících bezkonfliktní obsluhu území. Navrhované řešení regulačního plánu nemá žádné negativní důsledky na životní prostředí.

Nedílnou součástí návrhu je i systém **veřejné zeleně**. V rámci řešeného území se navrhuje místní park o velikosti cca 2100 m². Veřejná zeleň je navržena jako povinná součást všech typů veřejných prostorů, tomu odpovídá vymezená šířka ulic. Důraz je kladen na výsadbu kvalitních vzrostlých stromů, a to nejen v parcích, ale i v ulicích, pokud to prostorové poměry umožní. Souvislé nezpevněné plochy veřejných prostranství budou zatravněny nebo osázeny nízkými půdokryvnými keři.

V rámci **ochrany čistoty vod** je navrženo odkanalizování území s napojením na čistírnu odpadních vod. Pro **ochranu ovzduší** je navržen ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody elektrickou energií.

Nakládání s odpady v řešeném území bude probíhat stávajícím způsobem jako v celé obci, včetně separace - regulační plán navrhuje sběrné místo (hnízdno) pro tříděný odpad.

Pro **odpočinek a rekreaci** obyvatel jsou v řešeném území vymezeny a stabilizovány plochy sídelní zeleně; v rámci pozemků pro veřejná prostranství a pozemků pro sídelní zeleň jsou dále vymezeny plochy umožňující umístění dětských hřišť.

Ochrana půdního fondu - využití lokality znamená dle územního plánu zábor ZPF. Zábor byl projednán s dotčeným orgánem při pořízení ÚP Sedlec.

Projekty **sadových úprav** veřejných prostranství včetně zeleně budou součástí projektové dokumentace infrastruktury a budou realizovány nejpozději v termínu kolaudace stavby veřejné infrastruktury.

V lokalitě nebyl zpracován radonový průzkum, problematika ochrany staveb před **radonem** bude řešena v navazujícím řízení.

I.F. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Ochrana před zdroji hluku a vibrací

V řešeném území není přípustné umístění žádných záměrů na umístění zdrojů hluku příp. vibrací, ani záměrů, které mohou významně ovlivnit čistotu ovzduší.

Dopravní obsluha v převážné části řešeného území je navržena v režimu „obytná zóna“ se zákazem vjezdu nákladních vozidel s výjimkou dopravní obsluhy. S ohledem na navržené využití území a s ohledem na intenzitu dopravy lze předpokládat, že zatížení hlukem z místních komunikací bude minimální.

Ochrana ovzduší

Konkrétní záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.

Požární ochrana

V ploše bude realizováno 30 rodinných domů. Počítá se s výstavbou individuálně řešených rodinných domů o jednom nadzemním podlaží a podkroví. Zastavěné plochy rodinných domů nepřesáhnou 200 m². Stavby musí být umístěny a navrženy tak, aby splňovaly technické podmínky požární ochrany.

Z hlediska požárního zásahu musí být zajištěn příjezd k nově navrženým objektům. Komunikace funkční skupiny C budou s krytem z živičných vrstev, rovněž v obytné zóně budou realizovány živičné kryty. Šířky komunikací navržené regulačním plánem jsou v souladu s požadavky požární ochrany. Komunikace bude splňovat technické podmínky požární ochrany na přístupové komunikace pro požární techniku stanovené v ČSN 73 0802. Nástupní plochy se u RD nepožadují. Navrhované komunikace budou splňovat požadavek na silniční komunikace, budou široké nejméně 3,00 m a povedou až do vzdálenosti maximálně 50 m od vchodů do RD, kterými se předpokládá vedení protipožárního zásahu;

Odstupy objektů budou splňovat požadavky na respektování požárně nebezpečných prostorů, které nebudou zasahovat na sousední pozemky.

Požární ochrana obyvatel a objektů je zajištěna z navrhovaného rozvodu vody, který je napojen na vodovodní systém v obci. Navržený vodovodní systém tedy bude sloužit rovněž pro požární účely a musí proto vyhovovat ČSN 73 0873 „Zásobování požární vodou“. Na vodovodních řadech budou osazeny požární hydranty, jejich poloha bude upřesněna v navazujícím řízení. Obec je zásobována z vodojemů Sedlec Hranice o objemu 2x200 m³ (258,9/256,5) a VDJ Sedlec o objemu 200+250m³ (233,0/?). Navrhovaná zástavba leží v nadmořské výšce 179,10-188,30 m n.m. Tlakově je tedy spolehlivě pokryta. Tlakové poměry se podle posouzení pohybují v rozmezí 0,377-0,539 MPa, to znamená, že je zajištěn tlak i množství vody pro účely požární ochrany na hydrantech.

Civilní ochrana

Koncepce řešení požadavků civilní ochrany je stejná jako v platném územním plánu obce. Regulační plán dále upřesňuje případné požadavky na využití pozemků dle § 21 vyhl. 380/2002 Sb., dle § 18 též vyhlášky v rozsahu odpovídajícímu charakteru území a druhu územně plánovací dokumentace:

a) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.

Zájmové území není potenciálně ohroženo průlomovou vlnou vzniklou zvláštní povodní. Nejsou proto vymezena žádná opatření.

b) zóny havarijního plánování.

Zájmové území není součástí zón havarijního plánování a podle vyjádření HZS Jihomoravského kraje není katastrální území obce Sedlec potenciálně ohroženo haváriemi zdrojů nebezpečných látek.

c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události.

V obci nejsou stálé úkryty CO, za improvizované úkryty pro obyvatelstvo v kategorii rodinných domů lze považovat ukrytí osob ve vlastních objektech s tím, že veškeré tyto úkryty budou budovány svépomocí.

d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování.

V zájmovém území není plánovaná evakuace ze zóny havarijního plánování Jaderné elektrárny Dukovany.

f) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce.

Na území obce nejsou objekty či areály, ve kterých by byly zpracovávány či skladovány nebezpečné látky.

g) usnadnění záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých událostí.

K usnadnění záchranných, likvidačních a obnovovacích prací je v urbanistickém řešení prostoru obce zásadní:

- není přípustná výstavba uzavřených bloků,
- doprava na místních a obslužných komunikacích je řešena tak, aby umožnila příjezd zasahujících jednotek (včetně těžké techniky) a nouzovou obsluhu obce v případě zneprůjezdnění částí komunikací v obci,
- sítě technické infrastruktury jsou dle možností zaokružovány a umožňují operativní úpravu dodávek z jiných nezávislých zdrojů.

h) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území.

V zájmovém území nejsou skladovány nebezpečné chemické látky.

i) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií.

Obec Sedlec je zásobována vodou ze skupinového vodovodu Mikulov, jehož zdrojem je jímací území Lednice. Samotná obec ale využívá především vlastní vodní zdroj umístěný na území obce.

Vodovody jsou podle možností zaokružovány, takže v případě lokální havárie lze zajistit zásobování převážně části území z jiné větve.

V případě odstavení více uvedených zdrojů z provozu bude nutno na pití a vaření dovážet balenou vodu nebo vodu v cisternách.

Za krizové situace se bude voda pro veřejnou potřebu (na pití a vaření) dovážet ze zdroje NZV VZ Lednice, nacházející se ve vzdálenosti cca 12 km, v blízkosti obce Lednice.

Při nouzovém zásobování se budou rovněž využívat místní zdroje - studny, jako zdroje užitkové vody. Jestliže by tento stav byl dlouhodobějšího rázu, nebo by to byl stav trvalý, bylo by nutno hledat náhradní řešení.

Dlouhodobý plošný výpadek elektrické energie je málo pravděpodobný. V území řešeném regulačním plánem nejsou umístěny žádné provozy (nemocnice apod.) vyžadující nepřetržitou dodávku elektrické energie, u nichž by bylo nutno řešit krizovou situaci náhradním zdrojem.

I.G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT, S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL

Veřejně prospěšné stavby jsou dokumentovány ve výkrese č. 1.b Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Regulační plán vymezil následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (vše v k.ú. Sedlec u Mikulova):

Druh veřejně prospěšné stavby, označení ve výkrese	Dotčeny pozemky parcelní číslo
Místní obslužné komunikace a komunikace dopravně zklidněné, označené D1, D2, včetně liniových sítí veřejné technické infrastruktury, uložených ve vyznačených plochách	900/1
	1257/24
	1257/18
	168
	167
	165

Ostatní navržená veřejná dopravní a technická infrastruktura leží na pozemcích ve vlastnictví obce Sedlec, není proto zařazována do VPS.

I.H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo, regulační plán nevymezuje.

I.I. VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE

RP nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.

I.J. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ URBANISTICKÝCH A ARCHITEKTONICKÝCH PODMÍNEK PRO ZPRACOVÁNÍ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE A PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Počítá se s umístěním **energeticky pasivních domů** - tomu jsou přizpůsobeny velikosti stavebních pozemků, jejich tvary, orientace ke světovým stranám, dopravní připojení a vymezení stavebních čar (cílem je dosažení dostatečných pasivních solárních zisků).

Na každém pozemku je řešeno umístění **garáže** a návrh předpokládá umístění ještě jednoho dalšího parkovacího místa na pozemku s RD.

Šířky stavebních pozemků zohledňují navrhovaný způsob zástavby, v optimálních rozměrech zabezpečujících pohodlné umístění rodinného domu při omezení vzájemného optického obtěžování sousedů, tj. pro volně stojící rodinné domy minimálně 20 m, u pozemků č. 1-5 je respektována jejich současná šířka (18,4-20,2 m).

Regulační plán závazně stanovuje v celé lokalitě stavební čáry a vymezuje veřejná prostranství pro dopravu, pobyt lidí a vedení technické infrastruktury. Dále navrhuje rozdělení pozemků – novou parcelaci (podklad pro geometrický oddělovací plán).

Regulační plán stanovuje především tyto regulace:

- **U volně stojících RD** je přípustné přistavění garáže nebo vedlejší stavby k objektu rodinného domu
- Vymezení **hranic pozemků veřejných prostranství**
- **Intenzita zastavění pozemků (IZP)** se stanovuje ve všech pozemcích pro rodinné domy na 35%. Intenzitou zastavění se rozumí poměr zastavěné plochy nadzemními stavbami (budovami) vůči ploše celé parcely popřípadě více souvisejících parcel. Do zastavěné plochy se nebudou počítat stavby podzemní, zpevněné plochy a bazény.
- **Podíl zeleně** na stavebních pozemcích pro rodinné domy se stanovuje na min. 40% výměry plochy celé parcely popřípadě více souvisejících parcel,
- vymezení **regulačních stavebních čar** – je provedeno v hlavním výkrese č. I.a. Stavební čára určuje polohu hlavní části průčelí rodinného domu, jeho vzdálenost od hranice pozemku veřejného prostranství. U regulačních stavebních čar kolmých k boční hranici stavebního pozemku nejméně 60% uliční fasády objektu musí být umístěno na stavební čáře. U regulačních stavebních čar šikmých k bočním hraničním pozemků určují tyto čáry polohu nároží průčelí rodinného domu. Před stavební čárou nesmí být předsazeny žádné části budovy. Před tyto regulační čáry nesmí být předsunuty ani garáže; garáže mohou být umístěny buď přímo na stavební čáře, nebo zasunuty do hloubi pozemku.
- **Zastavitelnou část stavebních pozemků:** zastavitelná část je určena pro umístění rodinného domu. Ostatní stavby, doplňující užívání rodinného domu (např. garáže, vedlejší stavby) mohou být umístěny i mimo zastavitelnou část pozemku, ale pouze při splnění následujících podmínek:
 - Za souhlasu dotčeného souseda,
 - V případě zrcadlového umístění takových staveb na hranici pozemků sousedů (tj. pokud se sousedé dohodnou a zrcadlově na hranici pozemků umístí vedlejší stavby či garáže) se nestanovují žádné další podmínky,
 - V ostatních případech nesmí být stavba umístěná mimo zastavitelnou část pozemku, pokud bude stínit pozemek souseda (tj. pokud bude umístěna při jižní, jihovýchodní nebo jihozápadní hranici pozemku souseda) vyšší než 3000 mm (= výška fasády stavby na hranici pozemků sousedů, měřená od terénu).
 - **Garáže:** rampy pro vjezd do garáží umístěných v podzemním podlaží nejsou povoleny.
 - **Výšky objektů rodinných domů, maximální podlažnost:** v řešeném území jsou přípustné jednopodlažní RD s případným obytným podkrovím. Podkroví je v regulačním plánu chápáno jako přístupný prostor nad nadzemním podlažím, stavebně upravený k účelovému využití. Celková výška fasády rodinného domu, měřená na uliční straně od povrchu komunikace (před posuzovaným domem, v jejím nejvyšším místě) po spodní úroveň římsy, nesmí překročit 5,0 m. Minimální výška rodinných domů se stanovuje na 3,60 m, měřena bude stejným způsobem.
 - **Výšky objektů garáží a vedlejších staveb** se budou pohybovat v rozmezí 2,50-3,60 m. Budou měřeny od upraveného terénu po spodní úroveň římsy střechy, u objektů s plochou střechou se bude jednat o celkovou výšku stavby.
 - **Základní hmotové řešení budov, objemy a tvary budov:** preferovány budou rodinné domy tvarů L, T a obdélníkového tvaru.
 - **Tvar střech** – u rodinných domů jsou přípustné sklonité (šikmé) střechy, kromě střech stanových, polovalbových a střech, které se tvarem stanovým střechám blíží (s hřebenem střechy kratším než 5 m). Ploché střechy jsou přípustné jen na vedlejších stavbách, garážích, popř. na menší části objektů rodinných domů (do 30% zastavěné plochy), avšak výhradně v dvorní části objektu s tím, že v průčelí domů bude použita výhradně šikmá střecha.
 - **Orientace hřebene střechy** (tj. směr hřebene střechy) může být okapová i štítová.
 - **Sklon střešních rovin** se u rodinných domů stanovuje na 30-40°, u ostatních staveb na 20-40°, nebude-li v souladu s výše uvedenými podmínkami použita střecha plochá. Střecha bude souměrná (oboustranně stejný sklon střešních rovin). Minimální přesah střešních rovin přes obvodové stěny bude činit na okapové straně 0,3 m.
 - **Materiál střešní krytiny** použitý na rodinném domě a na garáži musí být stejný, kromě případů, kdy bude mít garáž plochou střechu. Jako krytina střech bude použita pálená taška, popřípadě její napodobeniny v odstínech červené barvy.

- **Vikýře** k prosvětlení podkroví nebudou z veřejného prostoru tvořit vystupující podlaží, nepřipustné jsou střešní lodžie či balkony. Velikost vikýřů bude v přiměřeném poměru k velikosti střechy, nepřipouští se střešní vikýře příliš velké (tj. o šířce přesahující 1/3 šířky okapu střešní roviny, v níž má být vikýř umístěn).
- **Balkony** nejsou na uliční straně přípustné.
- **Výška osazení objektů** - úroveň podlahy 1.NP (+0,00) se stanovuje v rozmezí +0,30 až +0,60 m oproti výškové niveletě povrchu přilehlé komunikace, měřeno v průsečíku osy komunikace s osou stavebního pozemku.
- **Oplocení ve směru do veřejného prostranství:** předzahrádky rodinných domů nebudou oplocovány, ploty budou umístěny v regulačních stavebních čarách, nebo lépe mírně odsunuty dále od komunikace o 0,3-1,0m (tj. umístěny mezi domy) – viz koordinační výkres. Přípustné jsou ploty o celkové výšce do 1,80 m. Materiál (výplň) plotu na uliční straně – ploty mohou být zděné (omítnuté či obložené), z dřevěných, plastových dřevo imitujících desek, nebo kovových tyčových profilů či drátěného pletiva. Ploty se doporučuje materiálově a barevně sjednotit s rodinným domem a garáží. Přípustné jsou živé ploty. Nepřípustné jsou ploty z nadměrně zdobných kovových prvků, z betonových prefabrikátů, ploty plechové a ploty z ozdobných keramických plotovek.
- **Ploty po bočních stranách pozemků, které sousedí s veřejným prostranstvím,** mohou být vysoké až 2.00 m. Materiál a barevnost bude sjednocena s oplocením od uliční strany, nebo se může jednat o ploty drátěné na ocelových sloupcích či ploty kovové, doplněné vegetací za účelem jejich zneprůhlednění. Nepřípustné jsou ploty z betonových prefabrikátů.
- **Ploty po stranách pozemků mezi sousedy:** výška plotů nepřesáhne 2 m.
- **V bezpečnostním pásmu VTL plynovodu** je vyloučena výstavba rodinných domů. Výstavba ostatních staveb se bude řídit platnými zákony a normami a bude podmíněna souhlasem majitele plynovodu.

I.K. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Stavby budou napojeny na stávající a navrhované veřejně přístupné místní a dopravně zklidněné komunikace, obsažené v regulačním plánu.

Rodinné domy budou napojeny na vodovod pro veřejnou potřebu. Umístění vodovodních přípojek, jejich napojení na vodovod pro veřejnou potřebu a umístění vodoměrných šachet bude upřesněno v navazujícím řízení.

Stavby budou odkanalizovány veřejnou oddílnou splaškovou kanalizací. Nakládání s dešťovými vodami ze střech rodinných domů, garáží a dalších staveb a zpevněných ploch (nádvoří) bude řešeno akumulací a vsakováním přímo na pozemcích rodinných domů, nebo využitím akumulované dešťové vody k zálivce.

Stavby budou připojeny na elektrický zemní kabel NN. Na jednotlivých stavebních pozemcích budou osazeny domovní pojistkové skříně a skříně elektroměrné, a to buď jako součást oplocení, nebo drobné stavby pro umístění nádob na domovní odpad, nebo budou osazeny na fasádách budov.

I.L. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ – ETAPIZACE VÝSTAVBY

Z hlediska pořadí změn v území stanovuje regulační plán následující podmínky:

- Před zahájením výstavby rodinných domů bude vybudována příslušná veřejná infrastruktura určená pro obsluhu těchto domů a teprve následně bude rozhodováno v jednotlivých stavebních pozemcích pro rodinné domy,
- Samotné případné rozdělení plochy celého území do více časových etap bude řešeno podle rozvojových potřeb a ekonomických možností obce.

I.M. PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA

Regulační plán nevymezuje žádná nová ochranná pásma, vyjma ochranných pásem navržených sítí technické infrastruktury, které vyplývají z obecně závazných právních předpisů:

- ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy do 110 kV včetně a vedení řídicí, měřicí a zabezpečovací techniky činí 1 m po obou stranách krajního kabelu,
- ochranné pásmo elektrické stanice je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti u stožárových elektrických stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 7 m ,

- ochranná pásma vodovodů jsou dle zák. č. 274/2001 Sb., v platném znění, 1,5 m od okraje potrubí na obě strany při průměru potrubí do 500 mm včetně, 2,5 m při průměru potrubí nad 500 mm. U vodovodních řadů o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.
- ochranná pásma kanalizace jsou dle zák. č. 274/2001 Sb., v platném znění, 1,5 m od okraje potrubí na obě strany při průměru potrubí do 500 mm včetně, 2,5 m při průměru potrubí nad 500 mm. U kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

IN. VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE § 117 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Regulační plán nevymezuje stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení.

IO. ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část regulačního plánu obsahuje celkem 19 listů včetně titulní strany a záznamu o účinnosti.

Grafická část RP obsahuje:

1.a Hlavní výkres	1:1000	1x
1.b Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:1000	1x
1.c Výkres zásobování vodou a odkanalizování	1:1000	1x
1.d Výkres energetiky a veřejné osvětlení	1:1000	1x
1.e Výkres dopravy	1:1000	1x

ODŮVODNĚNÍ

II.A. ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Pořízení regulačního plánu plochy Z01 v obci Sedlec (dále jen RP) zajišťuje úřad územního plánování, kterým je Městský úřad Mikulov, odbor územního plánování a stavebního řádu.

Regulační plán je zpracován v souladu a rozsahu Zadání RP, které je obsaženo ve vydaném Územním plánu Sedlec, který nabyl účinnosti 4.8.2017.

Návrh RP

Návrh RP byl vypracován firmou AR projekt, s.r.o., Brno, autorizovaným architektem Ing.arch. Milanem Hučíkem (č. autorizace 02 483) v lednu 2018.

Projednání návrhu RP

Městský úřad Mikulov, jako úřad územního plánování (dále jen "pořizovatel"), příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), projednal návrh regulačního plánu podle ust. § 65 odst. č. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění.

Dne 09.05.2019 pod č.j. MUMI 19017431 oznámil dotčeným orgánům a Obci Sedlec, pro které je regulační plán pořizován, v souladu s ustanovením § 65 odst. 2) stavebního zákona místo a dobu konání společného jednání o návrhu: regulačního plánu „SEMLEC – lokalita B1“, a zároveň je vyzýval k účasti na společném jednání dne 13.06.2019. Zároveň vystavil návrh veřejnou vyhláškou ze dne 16.05.2019 pod č.j. MUMI 19018409 s tím, že v souladu s ustanovením § 65 odst. 3) stavebního zákona je návrh regulačního plánu zveřejněn – vystaven v plném znění na adrese: <http://www.mikulov.cz/mesto-mikulov/mestsky-urad/uzemni-plany-orp/?contentId=115742> s odkazem na obec Sedlec – regulační plán.

Stanoviska uplatněná v průběhu společného projednání:

1.
Ministerstvo průmyslu a obchodu, Praha
 Ze dne 21.5.2019 pod č.j. MPO 38972/2019

Doručeno pod č.p. MUMI 19019279

Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 65 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vydáváme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci následující stanovisko:

S návrhem regulačního plánu Sedlec – lokalita B1 souhlasíme bez připomínek.

Odůvodnění:

Území řešené regulačním plánem leží mimo dobývací prostory, výhradní ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů či chráněná ložisková území. Z tohoto důvodu není nutno stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství.

Stanovisko pořizovatele:

Souhlasné stanovisko

2.

Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů, Brno

Ze dne 24.5.2019 pod SpMO 1855-499/2019-1150

Doručeno pod č.p. MUMI 19783

Odbor ochrany územních zájmů, Sekce nakládání s majetkem, Ministerstvo obrany, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, vydává ve smyslu § 50 odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona, ve kterém ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace před veřejným projednáním.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (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)

Odůvodnění:

Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.

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.

Toto stanovisko Ministerstva obrany je uplatněno v kontinuitě na vydané vyjádření MO k návrhu zadání ÚPD a poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro zpracování územně analytických podkladů ORP.

Ministerstvo obrany nemá k předloženému návrhu regulačního plánu 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 předloženého

regulačního plánu. 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.

Stanovisko pořizovatele:

Návrhem regulačního plánu nejsou dotčeny zájmy chráněné MO

3.

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje územní odbor Břeclav

Ze dne 8.7.2019 pod č.j. HSBM-60-33/2019

Doručeno pod č.j. 19029017

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje (dále jen „HZS JmK“) v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 239/2000 Sb.,“), posoudil výše uvedený návrh zadání předložený oznámením č. j.: MUH/37015/19/440 ze dne 13. 6. 2019.

a vydává k ní souhlasné závazné stanovisko.

Odůvodnění:

z předmětného návrhu Regulačního plánu Sedlec – lokalita B1“ je zřejmé, že bude naplněn požadavek ustanovení § 29 odst. 1 písmeno k) zákona č. 133/1985 Sb., a budou naplněny požadavky uvedené v ustanovení § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, proto HZS JmK rozhodl tak, jak je ve výroku uvedeno.

Stanovisko pořizovatele:

Souhlasné závazné stanovisko

4.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu,

Ze dne 12.7.2019 pod č.j. JMK 75979/2019

Doručeno pod č.p. MUMI 19027231

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (OÚPSŘ) obdržel dne 16.05.2019 oznámení o společném jednání o „Návrhu regulačního plánu (RP) Sedlec – lokalita B1“ (dále také návrh RP) ve smyslu ustanovení § 65 odst. 2 stavebního zákona, které se uskutečnilo dne 13.06.2019 ve 10:00 hodin v zasedací místnosti Městského úřadu Mikulov.

A) stanovisko odboru životního prostředí (OŽP)

Území, pro které je pořizován návrh RP, se nachází v k. ú. Sedlec u Mikulova, na severovýchodním okraji obce při silnici do Lednice. Jedná se převážně o pozemky ve vlastnictví obce. Rozloha plochy je cca 4,0 ha. V současné době se jedná o zemědělskou půdu. Řešené území ohraničuje na severní i východní straně zemědělská půda. Na jižní a západní straně navazuje řešené území na zastavěné území Sedlec. Při západní hranici řešeného území vede silnice III. třídy. Regulační plán je umístěn do území, ve kterém platný územní plán Sedlec vymezil plochu B1 – plochu bydlení v rodinných domech. Návrh RP je v souladu s ÚP Sedlec. Upřesňuje koncepci využití plochy B1 v podrobnosti regulačního plánu a stanovuje podmínky využití jednotlivých pozemků.

Z hlediska prostorového členění území obce je lokalita považována za území s možností vytváření vlastní identity, která ale bude navazovat na typický „vesnický“ charakter Sedlece. Tento charakter je respektován v návrhu velikosti parcel a prostorovou regulací objektů rodinných domů, především stanovením podlažnosti (přízemí s podkrovím) a maximální výšky uliční fasády. Nedílnou součástí návrhu je i systém veřejné zeleně. V rámci řešeného území se navrhuje místní park o velikosti cca 2 100 m².

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, jako věcně a místně příslušný úřad podle ustanovení § 29 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích ve znění pozdějších předpisů, k „Návrhu RP Sedlec – lokalita B1“ uplatňuje následující stanoviska:

1. Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF):

Dle ust. § 15 písm. h) zákona o ochraně ZPF uplatňuje stanovisko k návrhu RP podle ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF orgán ochrany ZPF příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou působností.

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

Z předloženého „Návrhu RP Sedlec – lokalita B1“ vyplývá, že záměr je lokalizován na území CHKO Pálava a Ptačí oblasti Pálava, tzn. mimo působnost krajského úřadu jako orgánu ochrany přírody. Z tohoto důvodu se k záměru nevyjadřujeme.

Věcně a místně příslušným orgánem ochrany přírody je v tomto konkrétním případě Správa Chráněné krajinné oblasti Pálava (viz § 78 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů).

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

Dotčeným věcně a místně příslušným vodoprávním úřadem k uplatňování stanovisek k návrhu RP je dle § 106 odst. 2 vodního zákona vodoprávní úřad obce s rozšířenou působností v místě požadované činnosti nebo stavby – Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí.

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

OŽP jako dotčený orgán ochrany ovzduší krajského úřadu příslušný dle ust. § 11 odst. 2 písm. a) výše uvedeného zákona uplatňuje stanovisko k „Návrhu RP Sedlec – lokalita B1“ v tom smyslu, že k návrhu RP z hlediska ochrany ovzduší nemá připomínky.

Z hlediska dalších zájmů sledovaných odborem životního prostředí nejsou k předloženému návrhu RP 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 uplatňuje za použití ustanovení § 4 odst. 2 stavebního zákona a podle ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění (dále jen zákon o PK) následující stanovisko k návrhu RP a souhlasí s návrhem RP z hlediska řešení silnic II. a III. třídy bez požadavků.

Odůvodnění

KrÚ JMK OD podle ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona o PK a § 4 odst. 2 stavebního zákona uplatňuje jako věcně a místně příslušný dotčený orgán stanovisko k územně plánovací dokumentaci a závazné stanovisko v územním řízení z hlediska řešení silnic II. a III. třídy.

C) stanovisko odboru kultury a památkové péče (OKPP)

Dle ustanovení § 28 odst. 2c zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů uplatňuje OKPP stanovisko k územně plánovací dokumentaci pro území, ve kterém je památková zóna nebo nemovitá kulturní památka, nejde-li o působnost ministerstva kultury podle § 26 odst. 2 písm. c). V daném případě tedy nejsou dotčeny zájmy v kompetenci OKPP.

Stanovisko pořizovatele:

Souhlasné koordinované stanovisko

5.

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje, Brno

Ze dne 2.7.2019 pod č.j.: KHSJM 36050/2019/BV/HOK

Doručeno pod č.p. MUMI 19025361

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., § 4 odst. 2 písm. b) a § 65 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (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“), vydává toto stanovisko: Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně souhlasí s návrhem regulačního plánu „Sedlec – lokalita B1“, projednaným na společném jednání dne 13. června 2019.

KHS JmK bylo dne 16.5.2019 Městským úřadem Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, Náměstí 1, 692 01 Mikulov na Moravě (dále jen „MěÚ Mikulov“), jako úřadem územního plánování a pořizovatele územně plánovací dokumentace pro město Mikulov v souladu s ustanovením § 64 stavebního zákona doručeno oznámení o společném jednání o návrhu regulačního plánu „Sedlec – lokalita B1“ (dále RP) ze dne 09.05.2019 pod spis. zn.: STZI/17343/2019/PROI. Zpracovatelem dokumentace je AR projekt s.r.o., Hvězdoslavova 29, 627 00 Brno, zastoupena Ing. arch. Milanem Hučíkem (březen 2019).

Regulační plán řeší umístění stavby rodinných domů na severovýchodním okraji obce Sedlec, při silnici do Lednice. Plocha je v platném ÚP označena jako zastavitelná plocha B1. Plocha řešeného území má celkovou výměru cca 4,00 ha. V řešeném území jsou regulačním plánem vymezeny nové stavební pozemky pro 29 rodinných domů.

Regulačním plánem jsou vymezeny podmínky funkčního využití řešené plochy. Hlavní využití je bydlení v rodinných domech. Podmíněně přípustné využití je občanská vybavenost, pozemky veřejných prostranství a veřejná technická infrastruktura (napojení na rozvody IS a dopravní infrastrukturu v navazujícím území)

KHS JmK posoudila návrh regulačního plánu „Sedlec – lokalita B1“ ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 správního řádu a § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, a to v rozsahu požadavků na ochranu veřejného zdraví vyplývajících ze souvisejících ustanovení zákona č. 258/2000 Sb. a právních předpisů provádějících, mj. nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a konstatuje, že předmětný návrh dává reálný předpoklad pro eliminaci resp. minimalizace potenciálních zdravotních rizik pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 a 3 zákona č. 258/2000 Sb., a to s přihlédnutím k ustanovení § 82 odst. 2 písm. t) zákona č. 258/2000 Sb. a s odkazem na související ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona, § 14 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, a části druhé vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

KHS JmK uzavírá, že při uplatňování předmětných změn v projednaném znění lze důvodně předpokládat naplnění cílů územního plánování vyplývajících z ustanovení § 18 stavebního zákona, mj. vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Proto bylo stanoveno, tak jak je uvedeno ve výrokové části tohoto stanoviska

Stanovisko pořizovatele:

Souhlasné stanovisko.

6.

AOPK ČR, Regionální pracoviště JM, Správa CHKO Pálava, Mikulov

Ze dne 27.6.2019 pod č.j. 01484/JM/19

Doručeno pod č.p. MUMI 19025567

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Jižní Morava, oddělení Správa CHKO Pálava (dále jen „Agentura“), se jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 78 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „ZOPK“) účastnila společného jednání o návrhu regulačního plánu „Sedlec – lokalita B1“.

Na základě výše uvedeného společného jednání konaného dne 13.6.2019 sděluje, že k představenému návrhu nemá námitek ani připomínek. Návrh obsahuje prostorové regulativy, které jsou v souladu s preventivním hodnocením krajinného rázu CHKO Pálava.

Stanovisko pořizovatele:

Dotčený orgán nevydal stanovisko, pouze sdělení.

K VYSTAVENÉMU NÁVRHU UPLATNĚNÉ PŘIPOMÍNKY:

Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s.

Ze dne 28.5.2019 pod č.j. POZ-2019-002861

Doručeno pod č.p. MUMI 19021140

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, zaslal veřejnou vyhláškou Oznámení o vystavení návrhu regulačního plánu „Sedlec – lokalita B1“ (dále jen „regulační plán“) a současně oznámil možnost uplatnění připomínek v termínu do 15 dnů ode dne doručení.

Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s. (dále jen VaK Břeclav, a.s.) vydává k regulačnímu plánu následující vyjádření:

1. Vodovodní síť v obci Sedlec je v majetku společnosti VaK Břeclav, a.s.. Podklady o sítích ve vlastnictví společnosti byly předány v souladu s ustanovením zák. č. 183/2006 Sb. příslušnému úřadu územního plánování.
2. Kanalizační síť v obci Sedlec společnost VaK Břeclav, a.s. nevlastní ani neprovozuje.
3. Pro zpracování regulačního plánu je nutno použít aktuální podklady všech vlastníků sítí vodovodů pro veřejnou potřebu, které se v řešeném území nacházejí.
4. Případné přeložky vodovodních řadů budou provedeny na náklady investorů staveb, které potřebu přeložení vodovodu vyvolali.
5. Při zpracování regulačního plánu je nutno řešit zásobování vodou s ohledem na kapacitní možnosti stávající sítě.
6. Při situování staveb v blízkosti vodovodních řadů pro veřejnou potřebu je nutno respektovat trasy těchto sítí včetně jejich ochranných pásem. Rozsah ochranných pásem je stanoven §23 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu.
7. Vzhledem k významnosti vodovodních řadů, které se v zájmovém území nachází, je nutno k těmto zařízením zajistit volný přístup a příjezd mechanizací a dostatečný manipulační prostor pro zajišťování jejich provozuschopnosti.
8. Vodovodní řady požadujeme umístit min. 1,5 m od hranice soukromých pozemků.
9. Uložení nových vodovodních řadů požadujeme mimo komunikaci.
10. Poslední přípojka může být umístěná ve vzdálenosti 5-6 m od koncového hydrantu.
11. Retenční nádrž požadujeme umístit mimo ochranné pásmo vodovodního řadu.

Stanovisko pořizovatele:

Ad. 1 až 2 – informace

Ad. 3 – 11 - zpracovatel prověří oprávněnost jednotlivých požadavků správce vodovodní sítě.

Do odůvodnění regulačního plánu budou zapracovány stanoviska dotčených orgánů a požadavky výše uvedené.

Pořizovatel dne 13.2.2020 poslal projektantovi Pokyny pro úpravu návrhu po společném projednání „SEMLEC – lokalita B1“.

Zpracování úpravy návrhu regulačního plánu

Na základě „Pokynů“ zpracoval projektant úpravu návrhu regulačního plánu a 2.4.2020 ji odeslal objednateli.

Řízení o regulačním plánu podle § 65 odst. 1 stavebního zákona

Dne 26.5.2020 pod č.j. MUMI 20017938 oznámil pořizovatel zahájení řízení o regulačním plánu podle § 67 odst. 1 stavebního zákona, v souladu s § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů s tím, že veřejné projednání návrhu regulačního plánu se koná ve středu 01.07.2020 v 16:00 hodin se schůzkou pozvaných v zasedací místnosti Obecního úřadu Sedlec. Veřejnou vyhláškou doručil opatření ze dne 26.05.2020 pod č.j. MUMI 20017908.

Návrh regulačního plánu byl zveřejněn v plném znění na adrese: <http://www.mikulov.cz/mesto-mikulov/mestsky-urad/uzemni-plany-orp> s odkazem na obec Sedlec.

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit připomínky a osoby uvedené v § 85 odst. 1 a 2 námítky, ve kterých musel uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou.

Dotčené orgány mohly uplatnit ve stejné lhůtě stanovisko k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 65 odst. 2 a 3) změněny. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek byly na tuto skutečnost upozorněny.

K návrhu podal námitku vlastník pozemku parc. č. 1257/24 ze dne 08.07.2020 pod č.p. MUMI 2024859 a MUMI 2024860:

➤ Regulační plán neřeší ochranu před negativními vlivy zemědělského areálu.

Odůvodnění: aby zde nebyla do budoucna opět živočišná výroba.

Námítce se nevyhovuje, zemědělský areál je navržen Změnou č. 1 ÚP Sedlec k přestavbě na plochy smíšené obytné. V současné době se zpracovává Změna č. 1 ÚP Sedlec, která obsahuje změnu z plochy výroby na plochy obytné, námitka je bezpředmětná.

➤ Návrh dělení pozemků a umístění zástavby RD na mém pozemku mne výrazně znevýhodňuje. Žádám o vypracování nových návrhů dělení pozemků a projednání nových parametrů pro zástavbu RD.

Odůvodnění: na mém pozemku je pouze jeden dům. Pozemek má přístup pouze z jedné strany. Velikost pozemku 2000 m².

Námítce se vyhovuje, viz. níže pokyny pro úpravu návrhu RP.

K návrhu regulačního plánu podala Obec Sedlec požadavky.

Jelikož bylo námítce vlastníka pozemku parc. č. 1257/24 vyhověno (po dohodě se zpracovatelem, pořizovatelem a pověřeným zastupitelem), což si spolu s řešením požadavků obce vyžádalo podstatnou úpravu RP, pořizovatel rozhodl o pořízení úpravy návrhu RP pro opakované veřejné projednání.

Pokyny pro úpravu návrhu RP obsahovaly tyto požadavky:

Ad. 1) Hlavní využití – i u volně stojících RD bude připuštěno přistavění garáže nebo vedlejší stavby k objektu rodinného domu.

ad. 2) Bude upravena podmínka týkající se parkování a garážování u RD, takto:

u každého rodinného domu musí být na vlastním pozemku pamatováno na min. 2 stání pro osobní automobily (má-li rodinný dům více bytových jednotek, tak musí být min. 1,5 stání na 1 b.j.). U domů o velikosti zastavěné plochy do 150 m² nemusí být druhé stání realizováno současně s domem.

ad. 3) Regulace nebytových činností bude z RP vypuštěna.

ad. 4) Termín „Intenzita zastavění pozemků“ je převzat z platného ÚP a v RP zpřesněn. 35% podíl pozemku je počítán z celé výměry pozemku, v RP je to jasně uvedeno „vůči ploše celé parcely, popřípadě více souvisejících parcel“ (ostatně takto je to i v platném územním plánu). V regulačním plánu bude upřesněno, že do zastavěné plochy se nebudou počítat stavby podzemní, zpevněné plochy a bazény. Dále bude v RP stanoven požadavek na zachování podílu zeleně, včetně zeleně užitkové, na min. 40% výměry plochy celé parcely popřípadě více souvisejících parcel.

ad. 5) V regulačním plánu bude ponecháno vymezení zastavitelné plochy pozemku s tím, že mimo tuto zastavitelnou plochu nelze umístit stavby pro bydlení. Ostatní stavby, doplňující užívání rodinného domu (např. garáže, vedlejší stavby) mohou být mimo zastavitelnou část pozemku umístěny pouze při splnění následujících podmínek:

- Za souhlasu dotčeného souseda,
- V případě zrcadlového umístění takových staveb na hranici pozemků sousedů (tj. pokud se sousedé dohodnou a zrcadlově na hranici pozemků umístí vedlejší stavby či garáže) se nestanovují žádné další podmínky,
- V ostatních případech nesmí být stavba umístěna mimo zastavitelnou část pozemku, pokud bude stínit pozemek souseda (tj. pokud bude umístěna při jižní, jihovýchodní nebo jihozápadní hranici pozemku souseda) vyšší než 3000 mm (= výška fasády stavby na hranici pozemků sousedů, měřená od terénu).

ad. 6) Sklon střešních rovin ve dvoře – bude ponechána formulace uvedená v návrhu RP.

ad. 7) Materiál krytiny – bude upravena formulace takto: „Jako krytina střech bude použita pálená taška, popřípadě její napodobeniny v odstínech červené barvy.“

ad. 8) Krytiny: bude vypuštěn text „z masivních materiálů“.

ad. 9) Vikýře – text bude zpřesněn takto:

- Vikýře k prosvětlení podkroví nebudou z veřejného prostoru tvořit vystupující podlaží, nepřipustné jsou střešní lodžie či balkony. Velikost vikýřů bude v přiměřeném poměru k velikosti střechy, nepřipouští se střešní vikýře příliš velké (tj. o šířce přesahující 1/3 šířky okapu střešní roviny, v níž má být vikýř umístěn).

ad. 10) Fotovoltaické a jiné solární panely: nebudou regulačním plánem řešeny. Regulace je obsažena v ÚP Sedlec.

ad. 11) Oplocení ve směru do veřejného prostranství: vyloučeny budou pouze ploty plechové, u plotů po bočních stranách pozemků, které sousedí s veřejným prostranstvím, i ploty z velkorozměrových betonových prefabrikátů. Text týkající se oplocení bude znít:

– Oplocení ve směru do veřejného prostranství: předzahrádky rodinných domů nebudou oplocovány, ploty budou umístěny v regulačních stavebních čarách, nebo lépe mírně odsunuty dále od komunikace o 0,3-1,0m (tj. umístěny mezi domy) – viz koordinační výkres. Přípustné jsou ploty o celkové výšce do 1,80 m.

Materiál (výplň) plotu na uliční straně – ploty mohou být zděné (omítnuté či obložené), z dřevěných, plastových dřevo imitujících desek, nebo kovových tyčových profilů či drátěného pletiva. Ploty se doporučuje materiálově a barevně sjednotit s rodinným domem a garáží. Přípustné jsou živé ploty.

Nepřípustné jsou ploty plechové.

– Ploty po bočních stranách pozemků, které sousedí s veřejným prostranstvím, mohou být vysoké až 2.00 m. Materiál a barevnost bude sjednocena s oplocením od uliční strany, nebo se může jednat o ploty

drátěné na ocelových sloupcích či ploty kovové, doplněné vegetací za účelem jejich zneprůhlednění. Nepřípustné jsou ploty z velkorozměrových betonových prefabrikátů.

ad. 12) Ploty po stranách pozemků mezi sousedy: výška plotů nepřesáhne 2 m. Ostatní regulace těchto plotů bude vypuštěna.

ad. 13) Prostor pro komunální odpad nebude regulován, text bude vypuštěn.

Dohoda k dalším požadavkům:

- V bezpečnostním pásmu plynovodů vyloučí RP výstavbu rodinných domů. Výstavba ostatních staveb se bude řídit platnými zákony a normami a bude podmíněna souhlasem majitele plynovodu.
- RP bude doplněn o návrh dalšího stavebního místa pro RD východně od RS plynu, na pozemku p. č. 1257/24.

Úprava návrhu regulačního plánu pro opakované veřejné projednání

Na základě pokynů pořizovatele zpracoval projektant úpravu návrhu regulačního plánu, jeho textové i grafické části, a 16.03.2022 ji odeslal objednateli.

Opakované veřejné projednání

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jako úřad územního plánování oznámil dne 27.06.2022 pod č.j. MUMI 22027114, veřejnou vyhláškou ze dne 27.06.2022 pod č.j. MUMI 22027104, opakování řízení o regulačním plánu podle § 67 odst. 1 stavebního zákona, v souladu s § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, v úterý 2. srpna 2022 v 15:00 hodin, se schůzkou pozvaných v zasedací místnosti Obecního úřadu Sedlec.

Stanoviska uplatněná dotčenými orgány k upravenému návrhu pro opakované veřejné projednání:

1. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, územní odbor Břeclav

Ze dne 30.6.2022 pod č.j. HSBM-4778-2/2022

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje (dále jen „HZS JmK“) v souladu s ustanovením § 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 uvedený návrh zadání, předložený oznámením č. j.: MUMI 22027114 ze dne 27. 6. 2022. K předmětné dokumentaci vydává HZS JmK souhlasné stanovisko. HZS JmK nepředpokládá potřebu řešit v rámci opakovaného řízení opatření uvedená v ustanovení § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva (dále jen „vyhláška č. 380/2002 Sb.“).

Stanovisko pořizovatele:

Souhlasné stanovisko, bez podmínek.

2. Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně

Ze dne 19.9.2022 pod č.j. KHSJM 42092/2022/BV/HOK

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., § 4 odst. 2 písm. b) a § 65 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (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“), vydává toto stanovisko: Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně s návrhem regulačního plánu k opakovanému řízení „Sedlec – lokalita B1“, souhlasí.

KHS JmK bylo dne 27.06.2022 Městským úřadem Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, Náměstí 1, 692 01 Mikulov na Moravě (dále jen „MěÚ Mikulov“), jako úřadem územního plánování a pořizovatele územně plánovací dokumentace pro město Mikulov v souladu s ustanovením § 65 odst. 2 stavebního zákona doručeno oznámení o opakovaném řízení o regulačním plánu „Sedlec – lokalita B1“ (dále RP) ze dne 27.06.2022 pod spis. zn.:

STZI/17343/2019/PROI. Zpracovatelem dokumentace je AR projekt s. r. o., Hviezdoslavova 29, 627 00 Brno, zastoupena Ing. arch. Milanem Hučikem (duben 2020).

K návrhu pro veřejné projednání regulačního plánu „Sedlec – lokalita B1“ vydala KHS JmK stanovisko dne 28.05.2020 pod Č.J. KHSJM 30120/2020/BV/HOK. Řešená plocha se nachází na severovýchodním okraji obce při silnici do Lednice. Rozloha plochy je cca 4,0 ha. V současné době se jedná o zemědělskou půdu.

Platný ÚP Sedlec vymezil v řešeném území zastavitelnou plochu B1, plochu Br, plochu bydlení v rodinných domech. Součástí platného územního plánu je zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Regulační plán v rámci této plochy upřesňuje podmínky pro vymezení pozemků. V řešeném území jsou regulačním plánem vymezeny nové stavební pozemky pro 30 rodinných domů. Dále vymezuje RP plochy veřejných prostranství Regulačním plánem jsou vymezeny podmínky funkčního využití řešené plochy (umístění a prostorové uspořádání staveb, ochrana hodnot a charakteru území aj.).

RP navrhuje podrobnější členění ploch na pozemky a zpřesňuje podmínky jejich využití (regulativy). Regulační plán vymezuje pozemky:

Pozemky pro bydlení v rodinných domech

Pozemky veřejných prostranství – návsi, parky sportovní plochy

Pozemky veřejných prostranství – ulice

V RP jsou stanoveny podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury:

I.C.1. Veřejná dopravní infrastruktura

I.C.2. Veřejná technická infrastruktura obecně

I.C.3. Zásobení vodou I.C.4. Odkanalizování

I.C.5. Zásobování elektrickou energií

I.C.6. Zásobování plynem

I.C.7. Veřejné osvětlení

I.C.8. Spoje

V kap. I.F. (str. 12) jsou stanoveny podrobné podmínky pro ochranu veřejného zdraví: V řešeném území není přípustné umístění žádných záměrů na umístění zdrojů hluku příp. vibrací, ani záměrů, které mohou významně ovlivnit čistotu ovzduší. Dopravní obsluha v převážné části řešeného území je navržena v režimu „obytná zóna“ se zákazem vjezdu nákladních vozidel s výjimkou dopravní obsluhy. S ohledem na navržené využití území a s ohledem na intenzitu dopravy lze předpokládat, že zatížení hlukem z místních komunikací bude minimální.

Regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.

I.L. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ – ETAPIZACE VÝSTAVBY – Před zahájením výstavby rodinných domů bude vybudována příslušná veřejná infrastruktura určená pro obsluhu těchto domů a teprve následně bude rozhodováno v jednotlivých stavebních pozemcích pro rodinné domy, - Samotné případné rozdělení plochy celého území do více časových etap bude řešeno podle rozvojových potřeb a ekonomických možností obce.

Předmětný návrh RP 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.

Při posuzování KHS JmK postupovala v souladu s ustanovením § 3 správního řádu tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 a § 50 odst. 1 správního řádu KHS JmK uvážila skutečnosti známé z moci úřední a skutečnosti obecně známé a podklady vyhodnotila ve smyslu ustanovení § 50 odst. 4 správního řádu dle své úvahy, při níž se KHS JmK předně zabývala otázkou potenciálních vlivů na obyvatelstvo a lidské zdraví, které mohou ve svém důsledku při projednávání RP v podobě deklarované v návrhu predikovat zdravotní rizika pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek.

S odkazem na výše uvedené KHS JmK po zvážení všech aspektů dospěla k závěru, že předložený návrh RP nepredikuje potenciální zdravotní rizika pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 a 4 zákona č. 258/2000 Sb. ve spojení s § 77 odst. 1 a 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb. a proto KHS JmK v závazné části tohoto stanoviska vyslovila s návrhem RP souhlas.

Stanovisko pořizovatele:

Souhlasné stanovisko, bez podmínek.

3. AOPK ČR, regionální pracoviště Jižní Morava, Správa CHKO Pálava

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Jižní Morava, Správa CHKO Pálava (dále jen „Agentura“) jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 75 odst. 1 písm. e) ve spojení s ust. § 78 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“) obdržela dne 27. 6. 2022 od Městského úřadu Mikulov, Náměstí 158/1, 692 01, jako úřadu územního plánování (dále jen „pořizovatel“) oznámení o opakování řízení o regulačním plánu „SEMLEC – lokalita B1“. Pořizovatel zajistil v souladu s ust. § 67 odst. 1 zákona č. 183/2006, o územním plánu a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) zpracování návrhu regulačního plánu a projednal ho s dotčenými orgány. Pořizovatel oznámil zahájení řízení o regulačním plánu podle ust. 67 odst. 1 stavebního zákona v souladu s ust. č. 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“) a oznámil veřejné projednání návrhu regulačního plánu, které se konalo 1. 7. 2020. Na základě výsledku došlo k podstatné úpravě návrhu. Pořizovatel oznámil opakování řízení o regulačním plánu podle ust. 67 odst. 1 stavebního zákona v souladu s ust. § 172 správního řádu se schůzkou pozvaných, která se uskutečnila dne 2. 8. 2022 na Obecním úřadu Sedlec. V souladu s ust. 67 odst. 2 stavebního zákona uplatňuje Agentura své stanovisko k částem řešení, které byly změněny od společného jednání (ust. § 65 odst. 2 a 3 stavebního zákona).

Agentura má k předloženému návrhu regulačního plánu následující námítky:

1. Agentura nesouhlasí se změnou regulativů u Oplocení ve směru do veřejného prostranství, které je řešeno v textové části regulačního plánu v sekci I.J. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu. Při změně regulativů byly významně rozvolněny podmínky nepřipustných způsobů oplocení, kdy jako jediné nepřipustné řešení zůstaly uvedeny ploty plechové. Oplocení je však významným architektonickým prvkem veřejného prostranství. Nové stavby v řešeném území, a to včetně oplocení, by měly respektovat urbanistické a architektonické hodnoty dochované tradiční vesnické zástavby. Nadměrně zdobené kovové prvky na plotech, stejně jako ozdobné keramické plotovky by vnášely do veřejného prostoru nevhodné architektonické prvky. Kompaktní ploty z betonových prefabrikátů by vytvářely neadekvátní vizuální bariéru, která by nevhodně narušovala obraz sídla v krajině. Agentura požaduje uvést regulaci v původním dohodnutém znění, a to takto: „Nepřipustné jsou ploty z nadměrně zdobných kovových prvků, z betonových prefabrikátů, ploty plechové a ploty z ozdobných keramických plotovek.“

2. Agentura nesouhlasí se změnou regulativů u Ploty po bočních stranách pozemků, které sousedí s veřejným prostranstvím, které jsou řešeny v textové části regulačního plánu v sekci I.J.

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu. Jako nepřipustné varianty oplocení byly v rámci změny uvedeny ploty z velkorozměrových betonových prefabrikátů. Ve směru do veřejného prostranství však Agentura považuje za nepřipustné jakékoliv oplocení z betonových prefabrikátů. Kompaktní ploty z betonových prefabrikátů by vytvářely neadekvátní vizuální bariéru, která by nevhodně narušovala obraz sídla v krajině. Agentura požaduje upravit regulaci, a to takto: „Nepřipustné jsou ploty z betonových prefabrikátů.“

V případě zapracování obou výše zmíněných požadavků Agentura požaduje uvést do odůvodnění textové části regulačního plánu informaci, že byly s dotčeným orgánem ochrany přírody (Agenturou) dohodnuty podmínky ochrany krajinného rázu, a to v tomto znění:

„Podmínky ochrany krajinného rázu jsou s Agenturou ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Jižní Morava, Správa CHKO Pálava dohodnuty ve smyslu ustanovení § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Ochrana krajinného rázu je zajištěna pro celé území řešené regulačním plánem.“

Pokud výše zmíněné požadavky Agentury nebudou zapracovány, podmínky ochrany krajinného rázu nebudou s Agenturou dohodnuty ve smyslu ust. § 12 odst. 4 zákona o ochraně přírody a krajiny. V ostatních aspektech upraveného návrhu regulačního plánu nemá Agentura další námítky ani připomínky.

Stanovisko pořizovatele:

Podmínky dotčeného orgánu budou zapracovány do regulačního plánu v plném rozsahu.

Při opakovaném veřejném projednání RP Sedlec, plocha B1, nebyly uplatněny žádné námítky ani připomínky.

Pořizovatel na základě výsledku opakovaného veřejného jednání zaslal dne 7.3.2023 zpracovateli regulačního plánu pokyny pro úpravu návrhu regulačního plánu po opakovaném veřejném jednání.

Upravený návrh bude podkladem pro vydání opatření obecné povahy, kterým se vydává regulační plán.

Úprava návrhu regulačního plánu pro vydání

Návrh regulačního plánu byl upraven dle požadavků dotčených orgánů.

II.B. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU REGULAČNÍHO PLÁNU S ÚPD KRAJE A S ÚZEMNÍM PLÁNEM

Řešené území leží v katastrálním území Sedlec, v okrese Břeclav, ve správním území ORP Mikulov.

Regulační plán je umístěn do území, ve kterém platný územní plán Sedlec vymezil plochu B1 – plochu bydlení v rodinných domech.

RP je v souladu s ÚP Sedlec. Upřesňuje koncepci využití plochy B1 v podrobnosti regulačního plánu a stanovuje podmínky využití jednotlivých pozemků.

Regulační plán je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění aktualizace č. 1, schválené usnesením vlády ČR dne 15.4.2015 (dále jen PUR). PUR konkretizuje úkoly územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech.

- Z Politiky územního rozvoje nevyplývají pro RP konkrétní požadavky.
- Řešené území nenáleží do žádné z rozvojových oblastí.
- Řešeným územím neprochází žádná rozvojová osa.
- Řešené území leží mimo vymezené specifické oblasti.
- Řešeným územím neprochází transevropské multimodální koridory.
- Respektovány jsou vybrané republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Regulační plán naplňuje vybrané republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

(14) Ve veřejném zájmu 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 atraktivita. 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.

Vyhodnocení: Celková koncepce řešení návrhu RP respektuje stávající hodnoty území a svým řešením plně napomáhá jejich dalšímu rozvoji. Vymezuje veřejná prostranství, včetně návsi a plochu pro mateřskou školu.

Priorita je dodržena.

(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.

Vyhodnocení: Koncepce technické infrastruktury a zejména řešení zásobování území vodou a odkanalizování bylo v dokumentaci prověřováno a výsledek je v dokumentaci zapracován. Realizace veřejné infrastruktury je v RP stanovena jako podmínka pro další stavební činnost v lokalitě.

Priorita je dodržena

Vyhodnocení souladu RP s ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM:

Řešené území je součástí území řešeného platnou územně plánovací dokumentací kraje, Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, které byly vydány na 29. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje dne 05.10. 2016, usnesením č. 2891/16/Z 29 a nabyly účinnosti 3.11.2016.



Správní území Sedlec je dotčeno těmito záměry:

název v ZÚR JMK	Řešení v RP Sedlec
S17 - I/40 Mikulov – Sedlec, západ; homogenizace	Leží mimo území řešené reg.plánem
DZ07 - Trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace včetně souvisejících staveb	Leží mimo území řešené reg.plánem
RDS10-A - I/40 Sedlec, obchvat, Varianta severní	Leží mimo území řešené reg.plánem
RDS10-B - I/40 Sedlec, obchvat, Varianta jižní	Leží mimo území řešené reg.plánem
NRBC 2011 - Hlohovecké rybníky	Leží mimo území řešené reg.plánem
NRBC 106 - Milovický les	Leží mimo území řešené reg.plánem
RBC 1535 - Nový rybník	Leží mimo území řešené reg.plánem
RBC 10 - Skalky	Leží mimo území řešené reg.plánem
K 159T - nadregionální biokoridor	Leží mimo území řešené reg.plánem
RK JM039 - regionální biokoridor	Leží mimo území řešené reg.plánem
RK JM040 - regionální biokoridor	Leží mimo území řešené reg.plánem

ZÚR nejsou zapracovány do ÚP Sedlec, neboť územní plán byl vydán ještě před nabytím účinnosti ZÚR. Všechny záměry a požadavky ZÚR kraje leží mimo území řešené regulačním plánem, nejsou proto regulačním plánem nijak dotčeny. Žádný ze záměrů nekoliduje s řešeným územím.

RP je v souladu s následujícími prioritami Jihomoravského kraje.

(1) Nástroji územního plánování vytvářet územní podmínky pro naplnění vize Jihomoravského kraje jako ekonomicky prosperujícího regionu otevřeného vůči mezinárodním výzvám a impulzům, poskytujícího svým obyvatelům prostor pro kvalitní život.

Řešení RP vytváří podmínky pro stabilizaci obyvatelstva v obci a zlepšení životního prostředí obyvatel. Priorita je splněna.

(9) Vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti technickou infrastrukturou všech částí kraje. U zastavitelných ploch dbát zvláště na dostatečnou kapacitu veřejné technické infrastruktury i v souvislosti s širšími vazbami v území.

RP řeší plochu B1 komplexně, včetně návrhu obsluhy veřejnou technickou infrastrukturou. Priorita je dodržena.

(12) Vytvářet územní podmínky pro zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí.

Priorita je dodržena celkovou koncepcí regulačního plánu.

(15) Vytvářet územní podmínky pro podporu plánování venkovských území a oblastí zejména s ohledem na možnosti rozvoje primárního sektoru, ochranu kvalitní zemědělské půdy a ekologickou funkci krajiny.

Priorita je dodržena celkovou koncepcí regulačního plánu.

(21) Vytvářet územní podmínky k zabezpečení ochrany obyvatelstva a majetku (zejména veřejné dopravní a technické infrastruktury), k zajištění bezpečnosti území (zejména z hlediska zájmů obrany státu a civilní obrany) a k eliminaci rizik vzniklých mimořádnou událostí způsobenou činností člověka.

Priorita je dodržena celkovou koncepcí regulačního plánu.

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje:

RP Sedlec respektuje následující požadavky na uspořádání území kraje

f) Podporovat obslužnost veřejnou infrastrukturou.

RP řeší plochu B1 komplexně, včetně návrhu obsluhy veřejnou technickou infrastrukturou. Podmínka je dodržena.

RP řeší následující úkoly pro územní plánování:

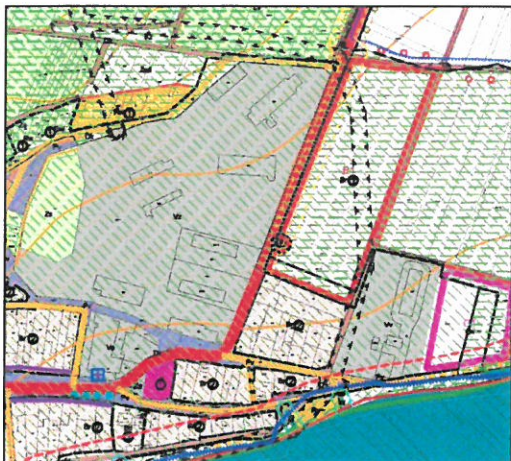
- Vytvářet územní podmínky pro obsluhu území veřejnou infrastrukturou.

II.C. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Součástí platného územního plánu je tedy i zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Regulační plán v rámci této plochy upřesňuje podmínky pro vymezení pozemků.

ÚP Sedlec vymezil následující požadavky na RP plochy B1:

- a) vymezení řešeného území: *vzato na vědomí a respektováno*
Na následujícím obrázku se jedná o plochu B1 s červeným ohraničením.



ÚP Sedlec, koordinační výkres (Studio region, s.r.o.)



b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití:

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

Požadavky byly splněny. Jsou respektovány stanovené velikosti pozemků, vyjma pozemku č. 10, který je nepatrně menší (769m²) a pozemku č. 1, který je trochu větší (1244m²) – v obou případech se jedná o koncové pozemky, kde nebylo možné požadovanou výměru bezzbytku dodržet, pokud měl být návrh ekonomický a účelný. Výměra vymezeného veřejného prostranství rovněž splňuje požadavky zadání.

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb:

Regulačním plánem budou závazně stanoveny tyto regulativy:

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

Požadavky byly splněny. Byly stanoveny regulativy zahrnující procento zastavitelnosti parcel, výšku objektů, sklon střech, stavební čáry, určení vstupu na pozemek a způsob připojení na veřejnou technickou infrastrukturu.

d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území: *požadavky byly splněny.*

Regulační plán respektuje území

- *CHKO Pálava – III. zóna ochrany*
- *Krajinná památková zóna lednicko-valtický areál na jižní Moravě (dále jen KPZ), prohlášena Vyhláškou MK ČR č. 484/1992 Sb., ze dne 10. 9. 1992 o prohlášení lednicko-valtického areálu na jižní Moravě za památkovou zónu.*
- *Světové kulturní dědictví Lednicko-valtický areál (památko UNESCO), zapsaná na Seznam památek UNESCO v r. 1996 pod č. r. 6.*

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

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

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury: *byly splněny.*

f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření: *požadavky byly splněny*

Navrhovaná dopravní a inženýrská infrastruktura byla zařazena mezi veřejně prospěšné stavby. Požadavky byly splněny.

g) Požadavky na asanace: *nebyly uplatněny.*

h) Další požadavky: *nebyly uplatněny.*

i) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí: *požadavky nebyly uplatněny.*

j) Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu: *nebyl uplatněn.*

k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci: *nebyly uplatněny.*

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

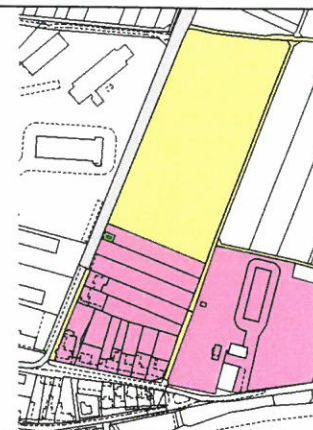
II.D. ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ

V ÚP Sedlec byla vymezena plocha B1, plocha bydlení v rodinných domech, ve které je uloženo pořízení a vydání regulačního plánu, které bude podmínkou pro rozhodování v této ploše.

Tato plocha může být využita až po vyřešení specifických problémů, které její využití provází. Tyto problémy jsou pojmenovány v zadání regulačního plánu ve výrokové části. K tomuto kroku bylo přistoupeno vzhledem k její velikosti a pohledové exponovanosti předepsaná podmínka zpracování územní studie, která bude řešit podrobnější uspořádání území, určí podrobnější hmoty a charakter staveb a stanoví základní podmínky ochrany krajinného rázu.

Schéma vlastnictví pozemků v řešeném území (právní stav k 13.3.2019):

Vymezení pozemků v majetku obce (žlutě), soukromých osob (růžově), společnosti RWE GasNet s.r.o. (zeleně) a kraje nebo státu (šedě):



Identifikace dotčených pozemků v řešeném území (vše v k.ú. Sedlec u Mikulova) – podle právního stavu ke dni 27.7.2018:

Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra pozemku	Vlastnictví – právo hospodaření
149	Ostatní plocha (komunikace)	510	Obec Sedlec
1257/1	Orná půda	30927	Obec Sedlec
1255	Ostatní plocha (komunikace)	3174	Obec Sedlec
1257/15	Ostatní plocha (komunikace)	1460	Obec Sedlec
895	Ostatní plocha (silnice)		Jihomoravský kraj
1257/24	Orná půda	2172	Fyzická osoba
1257/18	Orná půda	2296	Fyzická osoba

168	Orná půda	2496	Fyzická osoba
1257/20	Ostatní plocha (jiná plocha)	106	GasNet, s.r.o.,
1257/21	Zastavěná plocha a nádvoří	11	GasNet, s.r.o.,
900/1	Zastavěná plocha a nádvoří		Zemědělské družstvo Sedlec u Mikulova

Řešené území má příznivé předpoklady pro rozvoj bydlení, navazuje na zastavěné území, jedná se o mírně svažitou plochu v dosahu veřejné dopravní a technické infrastruktury. Regulační plán proto stanovil, v souladu se zadáním obsaženým v ÚP Sedlec, požadavky na dopravní obsluhu jednotlivých ploch, podmínky pro využití pozemků, umístění staveb (včetně vymezení stavebních čar), velikost staveb, intenzitu zástavby a další podmínky prostorového uspořádání.

II.D1.1. ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ URBANISTICKÉ KONCEPCE

Urbanistická koncepce zohledňuje stávající urbanistickou strukturu obce. Je založena na vytvoření jednoho centrálního prostoru (veřejného prostranství s parkem) a sítě obytných ulic. Veřejná prostranství jsou doplněna okrasnou zelení, zejména ve formě stromořadí.

Uliční skelet je navržen se zřetelem k zajištění kvalitní dopravní obsluhy a přitom k úspoře veřejných nákladů na zainvestování a minimalizace obtěžování obyvatel motorovou dopravou a kolizí mezi jednotlivými druhy dopravy. Tomu odpovídá šířka navržených komunikací (vedená snahou o zklidnění dopravy a snížení investičních nákladů).

Centrem nové obytné plochy se stane veřejné prostranství s parkovou úpravou. Veřejné prostranství bude dále využito i k umístění dětského hřiště a retenční nádrže na dešťovou vodu.

Návrh rozparcelování, tj. vymezení stavebních pozemků pro rodinné domy, sleduje cíl umístění pasivních rodinných domů, s velmi nízkými nároky na energie (podle směrnice EU o energetické náročnosti budov mají být po roce 2020 stavěny pouze domy s energetickou spotřebou blízkou nule). Tomu jsou přizpůsobeny velikosti stavebních pozemků, jejich tvary, orientace ke světovým stranám, dopravní připojení a vymezení stavebních čar (cílem je dosažení dostatečných pasivních solárních zisků).

V řešeném území jsou regulačním plánem vymezeny nové stavební pozemky pro 30 rodinných domů.

Bilance ploch dle funkčního využití:

Funkční využití	Upřesnění	Plocha m ²
Bydlení celkem		27998
Občanské vybavení celkem		0
Veřejná prostranství - zeleň	Včetně dětského hřiště a retenční nádrže	2134
Veřejná prostranství – ulice s komunikacemi		10981
- Z toho komunikace		4484
- Z toho zasakovací rigoly na dešťovou vodu	Mimo retenční nádrže	690
- Z toho retenční nádrž	Velikost bude upřesněna v navazujícím řízení	
ŘEŠENÉ ÚZEMÍ CELKEM		40109

Přehled navržených parcel s uvedením účelu a výměry:

Identifikační číslo stavebního pozemku	Účel využití	Orientační výměra m ²
1	stavební parcela pro rodinný dům	1282
2	stavební parcela pro rodinný dům	1191
3	stavební parcela pro rodinný dům	1132
4	stavební parcela pro rodinný dům	1020
5	stavební parcela pro rodinný dům	1010
6	stavební parcela pro rodinný dům	1086
7	stavební parcela pro rodinný dům	800
8	stavební parcela pro rodinný dům	800

9	stavební parcela pro rodinný dům	800
10	stavební parcela pro rodinný dům	769
11	stavební parcela pro rodinný dům	1166
12	stavební parcela pro rodinný dům	983
13	stavební parcela pro rodinný dům	1018
14	stavební parcela pro rodinný dům	1003
15	stavební parcela pro rodinný dům	962
16	stavební parcela pro rodinný dům	958
17	stavební parcela pro rodinný dům	1002
18	stavební parcela pro rodinný dům	813
19	stavební parcela pro rodinný dům	936
20	stavební parcela pro rodinný dům	850
21	stavební parcela pro rodinný dům	880
22	stavební parcela pro rodinný dům	858
23	stavební parcela pro rodinný dům	878
24	stavební parcela pro rodinný dům	801
25	stavební parcela pro rodinný dům	809
26	stavební parcela pro rodinný dům	803
27	stavební parcela pro rodinný dům	802
28	stavební parcela pro rodinný dům	804
29	stavební parcela pro rodinný dům	816
30	stavební parcela pro rodinný dům	966
STAVEBNÍ POZEMKY PRO RD CELKEM		27998

Navržené kapacity

Počet pozemků pro rodinné domy	30
Počet pozemků pro občanskou vybavenost	0
Velikost stavebních parcel pro rodinné domy	769-1244 m ²
Průměrná velikost parcely RD	933,3 m ²

II.D.1.2. ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

V ÚP Sedlec byl uplatněn požadavek na vymezení veřejných prostranství charakteru parku či ploch sportu o výměře nejméně 1900 m². Regulační plán proto vymezuje veřejné prostranství s parkovou úpravou a s víceúčelovým využitím (tj. s možností umístění dětského hřiště a retenční nádrže na dešťovou vodu) o výměře cca 2134 m².

RP vymezuje pozemky pro veřejnou dopravní infrastrukturu. Grafická část je zakreslena v souřadném systému S-JTSK. Po schválení RP bude proveden geometrický plán, na základě kterého budou parcely odděleny a budou jim přidělena parcelní čísla.

II.D.1.3. DOPRAVA

Vzhledem k velikosti a kapacitě řešené plochy je její dopravní napojení na dopravní skelet obce řešen ze 3 směrů. Jednak jsou komunikace obsluhující plochu připojeny na silnici III/41410 a dále je přivedena komunikace i od jihu, kde se připojuje na stávající místní komunikaci.

Šířka veřejných prostranství pro komunikace je stanovena na 10m, aby byla umožněna jednostranná výsadba zeleně podél komunikací.

V samotné řešené ploše je navržen přehledný systém komunikací se zklidněným provozem, tj. obytných zón. Cílem je kvalitní dopravní obsluha navržených rodinných domů, při zachování obytných kvalit ulic a zamezení kolizí motorové a pěší dopravy.

Dovolená rychlost je omezena v oblasti celé zóny dopravním značením a stavebními prvky regulujícími rychlost vozidel (zpomalovacími prahy, zpomalovacími polštáři apod.), tyto prvky budou kombinovány místním zúžením komunikací.

Obslužné komunikace jsou navrženy v úsporném šířkovém provedení. Šířka samotných komunikací je většinou 5,5m (dvoupruhové obousměrné komunikace) a v části území 4,0 nebo 3,5m (jednopruhové,

obousměrné komunikace) – důvody viz výše. Jedná se o dopravně zklidněné komunikace funkční skupiny D1 (obytné zóny), všechny komunikace jsou zaokružovány, slepé komunikace se nenavrhují.

Typy komunikací v obytné zóně a jejich šířkové uspořádání:

MO2 5,5/5,5/30: b_d =dopravní prostor = 5,50 m (jízdní pruhy $a=2 \times 2,5$ m, vodící proužky $v=0,25$ m 2x)

b_{pp} =pobytový prostor, po obou stranách komunikace, šířka proměnlivá od cca 2,0m

MO1 4,0/4,0/30: b_d =dopravní prostor = 4,00 m (jízdní pruh $a=3,5$ 0m, vodící proužky $v=0,25$ m 2x)

b_{pp} =pobytový prostor, po jedné straně komunikace, šířka cca 2,0m

MO1 3,5/3,5/30: b_d =dopravní prostor = 3,50 m (jízdní pruh $a=3,0$ m, vodící proužky $v=0,25$ m 2x)

b_{pp} =pobytový prostor, po obou stranách komunikace, šířka proměnlivá od cca 2,0m

Při severním okraji řešeného území jsou navrženy obousměrné místní komunikace funkční skupiny C s krajnicemi s následujícím příčným uspořádáním:

MO2k 6,5/6,5/30: dvoupruhová komunikace, $PMK=b$ =dopravní prostor = 6,50 m (jízdní pruhy $a=2 \times 2,75$ m, krajnice $e=0,5$ m 2x)

MO1k 4,0/4,0/30: jednopruhá komunikace, $PMK=b$ =dopravní prostor = 4,0 m (jízdní pruh $a=3,0$ m, krajnice $e=0,5$ m 2x)

Podélné sklony komunikací jsou proměnné dle stávajícího terénu od 0,5 % do cca 2 %, základní příčný sklon činí 2,5 %.

Vjezd do obytné zóny je posuzován jako křižovatka, musí proto splňovat podmínky pro rozhled podle ČSN 73 6102 a musí být řádně osvětlen veřejným osvětlením. Stavebně musí být upraven tak, aby byla patrná změna dopravního režimu a zdůrazněny základní atributy obytné zóny (snížená rychlost, smíšený provoz).

Přehled jednotlivých navržených komunikací:

Ozn. komunikace	Typ komunikace	Povrch	Přibližná délka komunikací (m)
M1	MO2k 6,5/6,5/30	živičný	63
M2	MO1k 4,0/4,0/30	živičný	102
D1	D1 5,5/30	živičný	52
D2	D1 4,0/30	živičný	57
D3	D1 5,5/30	živičný	197
D4	D1 3,5/30	živičný	140
D5	D1 5,5/30	živičný	40
D6	D1 5,5/30	živičný	215
CELKEM			866

Konstrukce vozovek budou odpovídat stanovenému dopravnímu zatížení a místním geologickým podmínkám (s ohledem na únosnost pláňe a promrzání zeminy). Návrh bude proveden dle platných TP 170 „Navrhování vozovek pozemních komunikací“. Komunikace budou s krytem z živičných vrstev, parkovací stání s krytem z betonové dlažby, barevně odlišené.

Součástí komunikací bude tvořit i odvodnění vozovky a to v kombinaci uličních vpustí (příp. odvodňovacích žlábků) s přípojkami do dešťové kanalizace a územní retence podél komunikací, jednotlivé podíly určí následný hydrogeologický průzkum.

Doprava v klidu: Projekt stavby rodinného domu musí řešit i umístění garáže, garáž ale nemusí být realizována současně s domem, je však nutné současně s domem řešit odstavná stání na parcele stavebníka nejméně pro 2 automobily. Minimální počet odstavných stání na pozemku RD přitom musí odpovídat velikosti domu a motorizaci stanovené územním plánem (v době zpracování RP 1:2,5). Navržené řešení sleduje cíl, aby nebyla obcházena ustanovení ČSN 73 6110 "Projektování místních komunikací" a nedocházelo k bránění průjezdu po místních komunikacích stojícími automobily.

II.D.1.4. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Vodovod je připojen na stávající veřejnou vodovodní síť.

Vodovodní potrubí je uvažováno v profilu DN 100. Vodovod bude zaokružován.

V nejnižších a nejvyšších místech rozvodné sítě budou osazeny kalosvody a vzdušníky.

Vodoměry pro nemovitosti budou umístěny ve vodoměrných šachtách umístěných před domy.

Veškeré vodovody pro veřejnou potřebu jsou navrženy ve veřejných prostranstvích.

Přehled navržených vodovodů:

Ozn. řadu	DN	Délka (m)
V1	100	213
V2	100	188
V3	100	215
V4	100	227
V5	100	67
CELKEM		910

Výpočet potřeby vody

Potřeba vody je stanovena podle přílohy č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., v platném znění:

Průměrná potřeba vody na 1 obyvatele, bez tekoucí teplé vody	35 m3/rok
Předpokládaný počet obyvatel (30 RD)	...	90 obyvatel
Průměrná celková potřeba vody	...	3150 m3/rok
Průměrná denní potřeba vody	...	8,63 m3/den
Max. denní potřeba vody (uvažován $K_d=1,5$)	...	12,95 m3/den
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti K_h	...	2,1
Max. hodinová potřeba vody	...	1,1327 m3/hod.
Výpočtový průtok pro celou lokalitu (max. hodinová potřeba)	...	0,31464 l/s

Poloha navrhovaného vodovodu musí ve vztahu k ostatním sítím (křížení a souběhy) splňovat normu technického uspořádání sítí technického vybavení ČSN 73 6005. Podle této normy je nejmenší krytí vodovodu v zastavěném území 1,5 m. Vodovodní potrubí vnitřního průměru do 200 mm se navrhuje ve sklonu minimálně 3‰. Vodovodní přípojka nesmí být propojena s jiným zdrojem vody. Napojení přípojky na vodovodní řad bude provedeno osazením tvarovky s odbočkou.

Posouzení tlakových poměrů

Podle vyhl. č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., musí být hydrodynamický přetlak v rozvodné síti v místě napojení vodovodní přípojky nejméně 0,25 Mpa, při zástavbě do dvou nadzemních podlažní je dostatečný přetlak 0,15 Mpa. Maximální přetlak v nejnižších místech vodovodní sítě každého tlakového pásma by neměl přesáhnout 0,6 Mpa, v odůvodněných případech se může zvýšit až na 0,7 Mpa.

Obec je zásobována z vodojemů Sedlec Hranice o objemu 2x200 m³ (258,9/256,5) a VDJ Sedlec o objemu 200+250m³ (233,0/?). Tlak vody z VDJ Sedlec Hranice je redukován na obdobný tlak, jako je tlak z VDJ Sedlec. Navrhovaná zástavba leží v nadmořské výšce 179,10-188,30 m n.m.

Posouzení minimálního tlaku:

Min. hladina ve vodojemu Sedlec	...	231,00 m n.m. (odb.odhad)
Nejvýše položená oblast zástavby	...	188,30 m n.m.
Rezerva na tlakové ztráty	...	5,0 m
Minimální hydrodynamický tlak	...	0,377 MPa

Posouzení maximálního hydrostatického tlaku:

Max. hladina ve vodojemu	...	233,00 m n.m.
Nejnižše položená oblast obytné zástavby	...	179,10 m n.m.
Maximální hydrostatický tlak	...	0,539 MPa

Závěr: minimální i maximální tlak vyhovuje.

Zásobování vodou pro požární účely:

Vodovod pro veřejnou potřebu bude sloužit i jako vodovod požární. V navazujícím řízení bude upřesněna poloha a druh požárních hydrantů.

II.D.1.5. ODKANALIZOVÁNÍ

V obci je vybudována kanalizace odvádějící splaškové vody do obecní čistírny odpadních vod Sedlec.

Je navrženo odkanalizování plochy oddílnou splaškovou a dešťovou kanalizací, část dešťových vod bude odvedena i povrchově.

Přehled navržených kanalizací – kanalizace splašková:

Ozn. stoky	Druh kanalizace	DN	Délka (m)
------------	-----------------	----	-----------

S1	Splašková gravitační	300	35
S2	Splašková gravitační	300	202
S3	Splašková gravitační	300	83
S4	Splašková gravitační	300	196
S5	Splašková gravitační	300	211
CELKEM			727

Veškeré kanalizační stoky pro veřejnou potřebu jsou navrženy ve veřejných prostranstvích.

Navržený systém sestává z vlastních stok a technického zařízení na veřejných rozvodech, jejichž poloha bude upřesněna v navazujícím řízení. Každá nemovitost (rodinný dům) bude napojena na veřejnou splaškovou kanalizaci. Do systému se nesmí odvádět dešťové vody, vody z bazénů a pod.

Dešťové vody z komunikace při východním okraji plochy jsou odvedeny do navrženého mělkého rigolu, který bude sloužit k akumulaci a vsakování dešťové vody. Přebytek dešťových vod a dešťové vody z ostatních ulic bude přiveden do navržené retenční nádrži, která je umístěna v ploše veřejného prostranství (parku). Zde bude zajištěno vsakování dešťových vod.

II.D.1.6. ODŮVODNĚNÍ NAKLÁDÁNÍ S DEŠŤOVÝMI VODAMI

Navrhuje se oddílná kanalizace, což odpovídá koncepci odkanalizování v obci. Dešťové vody budou řešeny přednostně vsakováním v souladu s požadavky zákonů (vodního zákona, stavebního zákona a prováděcích vyhlášek). Vsakování dešťových vod je řešeno jednak ve formě záchytných a vsakovacích rigolů umístěných podél komunikací (D3-D8) a dále v retenční nádrži umístěné v ploše veřejného prostranství.

Přehled navržených kanalizací – kanalizace dešťová a odvodňovací a zasakovací rigoly:

Ozn. stoky	Druh kanalizace	DN	Délka (m)
D1	Dešťová	300	69
D2	Dešťová	300	206
D3	Záchytný a vsakovací rigol		186
D4	Záchytný a vsakovací rigol		15
D5	Záchytný a vsakovací rigol		68
D6	Záchytný a vsakovací rigol		23
D7	Záchytný a vsakovací rigol		53
D8	Záchytný a vsakovací rigol		46

Profil dešťových záchytných a vsakovacích rigolů bude stanoven na základě hydrogeologického posouzení a výpočtu množství dešťových vod v navazujícím řízení. Rovněž velikost retenční nádrže bude upřesněna v navazujícím řízení, na základě zpřesněného výpočtu množství dešťových vod a hydrogeologického průzkumu (ověření vsakovacích vlastností půdy vsakovací zkouškou).

II.D.1.7. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Na severozápadním okraji řešené plochy je navrženo umístění trafostanice VN/NN, která bude připojena na stávající vzdušné vedení VN. Vlastní vedení VN bude v tomto místě ukončeno a jeho část vedoucí napříč zastavitelnou plochou bude zrušena (úsek označený ve výkrese E2) a položena do země (vedení označené E1).

V ploše bude proveden kabelový rozvod NN, zemní kabely budou vedeny v souběhu s ostatními sítěmi veřejné infrastruktury a budou umístěny ve veřejném prostranství, dle možnosti v zeleném pásu v prostoru určeném pro silové kabely (ČSN 73 6005).

Podchody pod vozovkou a zpevněnými plochami bude řešen uložením kabelů do chrániček. U tras vedených v zeleném pásu je nutno zachovat odstup od kmenů stromů a velkých keřů. Z tohoto důvodu je návrh vedení NN řešen pouze po jedné straně komunikace, aby bylo možné na druhé straně vysázet stromořadí.

V těsném souběhu s kabely NN budou položeny i kabely veřejného osvětlení – jejich zakreslení není v RP prováděno, neboť je pod rozlišovací úrovní danou měřítkem regulačního plánu. Kabely VO jsou zakresleny pouze v úsecích, kde nejsou vedeny souběžně s NN.

Na jednotlivých pozemcích, budou na fasádách budov osazeny domovní pojistkové skříně současně se skříněmi elektroměrnými. Kabel bude chráněn výstražnou fólií, v křížení nebo ve stíněných poměrech bude uložen do chrániček.

Ozn. vedení	Druh vedení	Délka (m)
E1	VN (zemní kabel)	509
E2	VN rušené	421
N1	NN+VO	227
N2	NN+VO	188
N3	NN+VO	276
N4	NN+VO	63
N5	NN+VO	231
O1	VO	63
O2	VO	62
O3	VO	6
O4	VO	4

V řešené ploše bude umístěno cca 15-20 osvětlovacích těles – jejich počet bude upřesněn v navazujícím řízení.

II.D.1.8. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Lokalita umožňuje výstavbu pasivních rodinných domů, s velmi nízkými nároky na energie. (Podle směrnice EU o energetické náročnosti budov mají být po roce 2020 stavěny pouze rodinné domy s energetickou spotřebou blížící se nule). Z tohoto důvodu se nepředpokládá, že bude nutné plochu plynofikovat, bylo by to neekonomické – při malé spotřebě energií je vícecestné zásobování neopodstatněné.

Regulační plán přesto nevyklučuje i případné umístění plynovodních řadů, pro případ, že by se obec nakonec pro plynofikaci lokality rozhodla. Stavba plynovodu je ale nezávazná, realizace plynovodu není podmínkou rozhodování v lokalitě (tj. umístování rodinných domů).

II.D.1.8. ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ

Ve smyslu obecně závazných právních předpisů vymezuje regulační plán ve výkrese č. 1.b „Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací“ veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření. Podle § 170 SZ „Práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření podle tohoto zákona, lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci ...“

Regulační plán vymezil následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (vše v k.ú. Sedlec u Mikulova):

Druh veřejně prospěšné stavby, označení ve výkrese	Dotčeny pozemky parcelní číslo	Odůvodnění
veřejné komunikace a veřejná technická infrastruktura (místní obslužné komunikace a komunikace dopravně zklidněné, označené D1, D2, včetně liniových sítí veřejné technické infrastruktury, uložených ve vyznačených plochách)	900/1 1257/24 1257/18 168 167 165	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro obsluhu vymezených stavebních pozemků určených pro výstavbu rodinných domů. Bez realizace komunikace a veřejné technické infrastruktury by výstavba v těchto plochách nebyla možná, což by ohrozilo územní rozvoj obce. Šířka ulice, umožňující umístění komunikace a veřejné technické infrastruktury, bude činit 10,0 m. Opírá se o ustanovení § 22 vyhl.č. 501/2006 Sb., v platném znění. Veřejná dopravní a technická infrastruktura byla přednostně umístována na pozemky ve vlastnictví obce, dotčení privátních pozemků bylo omezeno na nejnižší možnou míru. Zařazení do veřejně prospěšných staveb se opírá o §2 odst. k) a l) zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

II.D.1.9. ODŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

(požadavků na umístění a velikost staveb, jejich polohu a architektonický výraz)

Motto: architektura není „úhlem pohledu každého jednotlivce. Jako každá estetická disciplína je otázkou vkusu rozšiřovaného a tříbeného vzděláním“ (citace z článku Petra Neugebauera).

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb jsou obsaženy v kapitole I.J textové části a v hlavním výkrese regulačního plánu. Odůvodnění jednotlivých regulací:

- většina urbanistických a architektonických regulativů se opírá o respektování kulturních hodnot území – řešená plocha leží v Krajině památkové zóně lednicko-valtický areál na jižní Moravě (dále jen KPZ), prohlášena Vyhláškou MK ČR č. 484/1992 Sb., a je součástí Světového kulturního dědictví Lednicko-valtický areál (památko UNESCO), zapsaného na Seznam památek UNESCO v r. 1996 pod č. r. 6.
- Vymezení hranic pozemků veřejných prostranství se opírá o ustanovení §22 vyhl.č. 501/2006 Sb. a o §7 vyhl.č. 501/2006 Sb.
- intenzita zastavění pozemků (IZP) se stanovuje ve všech pozemcích pro rodinné domy na 35%. Je stanovena územním plánem obce. Důvodem k regulaci intenzity zastavění je vytvoření podmínek pro nakládání s dešťovými vodami, ochrana obrazu obce a krajinného rázu a životního prostředí, včetně zajištění optimální hustoty zastavění v ploše navazující na zemědělskou krajinu a zajištění dostatečných volných ploch kolem staveb, aby bylo dosaženo optimálního oslunění pasivních rodinných domů,
- vymezení regulačních stavebních čar objektů rodinných domů a garáží je motivováno snahou o dosažení optimálního architektonického výrazu obytných ulic. Jejich vzdálenosti od hranice pozemku veřejných prostranství (ulic) byly stanoveny s přihlédnutím k potřebě parkování dalšího vozidla před garáží, před domem, nebo vedle domu. Dále bylo přihlíženo k orientaci stavebního pozemku ke světovým stranám a vytvoření optimálních podmínek pro umístění rodinných domů a pro omezení vzájemného obtěžování a zastínění.
- Vymezení zastavitelných částí pozemků se opírá o obecně závazné právní předpisy (§25 vyhl.č. 501/2006 Sb.). Důvodem k regulaci je i snaha o minimalizaci negativních vlivů na pozemek souseda, včetně zastínění sousedních rodinných domů. Z důvodů omezení vzájemného zastínění domů (protože jsou uvažovány energeticky pasivní RD), je kladen důraz na jejich optimální oslunění, značně převyšující minimální hodnoty stanovené platnou ČSN),
- Garáže: rampy pro vjezd do garáží umístěných v podzemním podlaží nejsou povoleny z architektonických důvodů,
- Výšky objektů, maximální podlažnost: důvody pro regulaci jsou architektonické, krajinářské (omezení vlivu na krajinný ráz) i technické (nezastiňování rodinných domů sousedů a vytvoření optimálních podmínek pro umístění pasivních rodinných domů).
- základní hmotové řešení budov, objemy a tvary budov: důvody pro regulaci jsou architektonické a krajinářské (omezení negativních vlivů na krajinný ráz),
- Stanovení tvaru střech rodinných domů (přípustné jsou sklonité (šikmé) střechy), stanovení sklonu střech a materiálu střešní krytiny včetně její barevnosti sleduje architektonická hlediska a zohledňuje tradiční architektonické tvarosloví historické zástavby obce,
- Materiál a barevnost střešní krytiny: důraz je kladen na architektonickou jednotu jednotlivých staveb (RD a garáží) a architektonické sjednocení rodinných domů v rámci ulice. Zamezení extrémním výstřelkům v barevnosti fasád a střešní krytiny.
- Podmínky vztahující se na vikýře a balkony vyplývají z architektonických hledisek a snahy o zamezení negativního vlivu na krajinný ráz v Krajině památkové zóně lednicko-valtický areál na jižní Moravě,
- Umístění garáží: U energeticky pasivních RD je z tepelně-technických důvodů nevhodné umisťovat garáž v domě, proto jsou uvažovány garáže mimo dům.
- Regulace umístění fotovoltaických a jiných solárních panelů: nejsou povoleny ÚP Sedlec.
- Regulace výšky osazení objektů: důvody jsou architektonické.
- Regulace oplocení ve směru do veřejného prostranství: důvodem je snaha o udržení stávající struktury zástavby. Oplocení je významným architektonickým prvkem veřejného prostranství. Pro Sedlec je typické, že domy (předzahrádky) nebyly na uliční straně oplocovány. Tento princip je vhodné akceptovat a sledovat nadále. Na druhé straně oplocení mezi domy, tj. zapuštěné hlouběji do stavebního pozemku, je vhodné nejen z bezpečnostního hlediska (ochrana před krádeží), ale i z architektonického hlediska – oplocení bude zdůrazňovat stavební čáru a do jisté míry přispěje ke kompaktnosti zástavby, která byla ve starších částech obce dosažena řadovou zástavbou rodinných domů. Nové stavby v řešeném území, a to včetně oplocení, by měly respektovat urbanistické a architektonické hodnoty dochované tradiční vesnické zástavby. Nadměrně zdobené kovové prvky na plotech, stejně jako ozdobné keramické plotovky by vnášely do veřejného prostoru nevhodné architektonické prvky. Kompaktní ploty z betonových prefabrikátů by vytvářely neadekvátní vizuální bariéru, která by nevhodně narušovala obraz sídla v krajině.

Odůvodnění podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb:

Venkov - kvalitní architektura minulosti:



Venkov – nekvalitní „architektura“ současnosti: zástavba nezohledňuje architektonické tvarosloví typické pro jihomoravské venkovské obce, ba ani architekturu objektů v bezprostředním sousedství stavby



- Sklon střešních rovin: v jednotlivých blocích pozemků stanovuje studie sklon střešních rovin, zpravidla v rozmezí 10°. Důvodem je snaha o vytvoření podmínek pro architektonicky hodnotnou zástavbu. Viz též § 23 odst. 3 a 4 vyhl.č. 501/2006 Sb.

Sklon střešních rovin má rozhodující vliv na hmotové působení objektů. Při stejném či podobném sklonu střech lze dosáhnout jednotnějšího architektonického výrazu ulice.

Příklady relativně harmonické zástavby:





Příklady nevhodné zástavby domy o značně odlišném sklonu střešních rovin, příp. o nevhodném způsobu zastřešení:



Tvar střech rodinných domů:

nepřipouští se střechy stanové, a střechy, které se stanovým blíží – jedná se o druh zastřešení, který je nehezký a nehodí se do dané lokality. K zachování architektonických hodnot obce se doporučují střechy sedlové. Nevhodnost takových typů zastřešení dokládají následující obrázky:



Ploché střechy: Jsou přípustné jen na vedlejších stavbách a garážích, popř. na menší části objektů rodinných

domů (do 50% zastavěné plochy). Důvodem pro plošné omezení plochých střech je snaha o vytvoření podmínek pro architektonicky sourodou zástavbu.

Příklady možného použití plochých střech:



II.D.1.11. OCHRANA KRAJINNÉHO RÁZU

Podmínky ochrany krajinného rázu jsou dohodnuty s Agenturou ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Jižní Morava, Správa CHKO Pálava, ve smyslu ustanovení § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

Ochrana krajinného rázu je zajištěna pro celé území řešené regulačním plánem.

II.E. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Z RP nevyplývají žádné zábory zemědělského půdního fondu nad zábory odsouhlasené v ÚP Sedle. Všechny zábory jsou obsaženy ve schváleném územním plánu.

Zábor PUPFL není uvažován.

NOVÉ ZÁBORY ZPF V k.ú.			SEDLÉC u Mikulova												
označení plochy	Způsob využití plochy	Celková rozloha plochy	Celkový zábor ZPF (m2)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (m2)					Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (m2)					Investice do půdy (ha)	
				orná	vinice	zahrady	sady	TTP	I.	II.	III.	IV.	V.		
BR1	bydlení	11040	11040	11040						11040					
BR2	bydlení	7092	7092	7092						7092					
BR3	bydlení	10050	10050	10050						10050					
Plochy bydlení celkem		28182	28182	28182	0	0	0	0	0	28182	0	0	0	0	0
VP1	ulice	1970	1970	1970						1955	15				
VP2	ulice	1010	1010	1010						1010					
VP3	ulice	1911	607	607						607					
VP4	zeleň (park)	1975	1975	1975						1975					
VP5	ulice	1981	1981	1981						1981					
VP6	ulice	2205	1320	1320						1320					
VP7	ulice	1891	1243	1243						1120	123				
Plochy ulic celkem		12943	10106	10106	0	0	0	0	0	9968	138	0	0	0	0
ZÁBOR ZPF CELKEM			38288	38288	0	0	0	0	0	38150	138	0	0	0	0



II.F. ZHODNOCENÍ PODMÍNEK PRO POŽÁRNÍ BEZPEČNOST STAVEB, PRO KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

RP Sedlec, plocha B1, neobsahuje žádné stavby, pro které by RP nahrazoval územní rozhodnutí.

II.G. PROVĚŘOVANÉ VARIANTY URBANISTICKÉ KONCEPCE

Ještě před vydáním územního plánu objednala Obec Sedlec zpracování územní studie této lokality. Cílem bylo variantně prověřit kapacitu a optimální urbanistické řešení plochy.

Přehled prověřovaných pracovních variant urbanistické koncepce:

	<p>Varianta 1</p> <p>Počet RD:</p> <table data-bbox="730 492 1133 627"> <tbody> <tr> <td>samostatně stojících</td> <td>29</td> </tr> <tr> <td>dvojdůmů</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>řadových</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>celkem</td> <td>29</td> </tr> </tbody> </table> <p>Územní ekonomie:</p> <ul data-bbox="730 728 1428 862" style="list-style-type: none"> • Plocha veřejného parku: 2332m² • délka nových komunikací 788 m • přibližná délka komunikace a sítí veřejné infrastruktury připadající na 1 RD: 27,17 m 	samostatně stojících	29	dvojdůmů	0	řadových	0	celkem	29
samostatně stojících	29								
dvojdůmů	0								
řadových	0								
celkem	29								
	<p>Varianta 2</p> <p>Počet RD:</p> <table data-bbox="730 1120 1133 1254"> <tbody> <tr> <td>samostatně stojících</td> <td>27</td> </tr> <tr> <td>dvojdůmů</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>řadových</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>celkem</td> <td>27</td> </tr> </tbody> </table> <p>Územní ekonomie:</p> <ul data-bbox="730 1355 1428 1489" style="list-style-type: none"> • Plocha veřejného parku: 2490m² • délka nových komunikací 841 m • přibližná délka komunikace a sítí veřejné infrastruktury připadající na 1 RD: 31,15 m 	samostatně stojících	27	dvojdůmů	0	řadových	0	celkem	27
samostatně stojících	27								
dvojdůmů	0								
řadových	0								
celkem	27								



Varianta 3

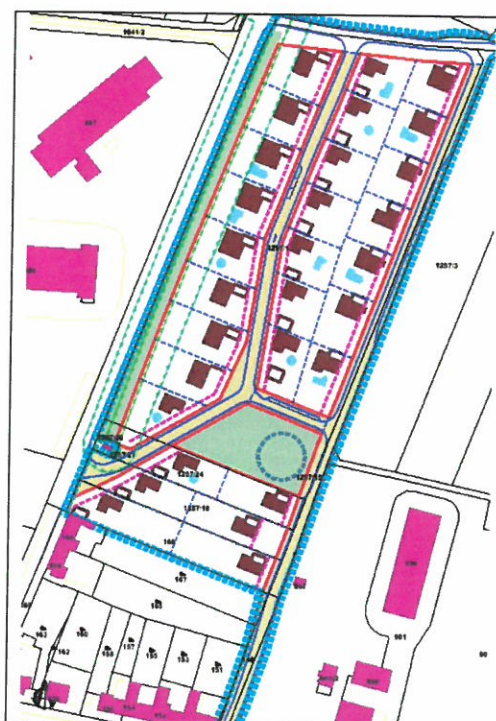
Počet RD:

samostatně stojících	28
dvojdůmů	0
řadových	0
celkem	28

Územní ekonomie:

- Plocha veřejného parku: 2308m²
- délka nových komunikací 720 m
- přibližná délka komunikace a sítí veřejné infrastruktury připadající na 1 RD: 25,72 m

Následně byly práce na delší dobu přerušeny a o pokračování požádala obec až v roce 2018. Na základě diskuze s pověřeným zastupitelem byla podrobněji prověřena varianta 1 s vypuštěním střední komunikace připojené na silnici a vypracována byla ještě další varianta č. 5:



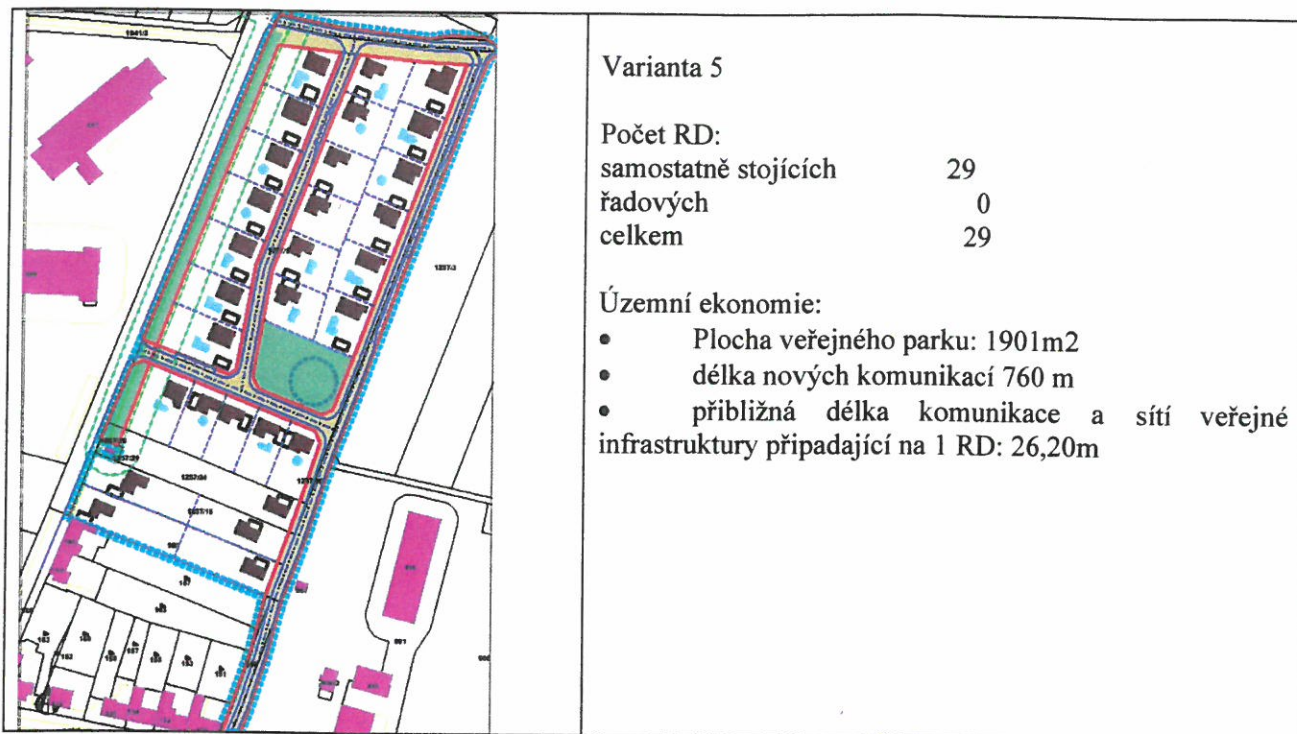
Varianta 1 upravená

Počet RD:

samostatně stojících	29
celkem	29

Územní ekonomie:

- Plocha veřejného parku: 2332m²
- délka nových komunikací 795 m
- přibližná délka komunikace a sítí veřejné infrastruktury připadající na 1 RD: 27,41m



K dalšímu zpracování si obec vybrala variantu č. 5.

II.H. NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A NÁVRH VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Při opakovaném veřejném projednání RP Sedlec, plocha B1, nebyly uplatněny žádné námítky ani připomínky.

II. ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ:


Textová část odůvodnění regulačního plánu obsahuje celkem 32 listů včetně titulní strany a záznamu o účinnosti.

Grafická část odůvodnění RP obsahuje:

2.a. Koordinační výkres	1:500
2.b. Výkres širších vztahů	1:5000
2.c. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:1000
2.d. Výkres dělení pozemků	1:1000

POUČENÍ

Proti regulačnímu plánu vydanému formou Opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).


Bc. Marian Pánek
Starosta obce



Účinnost: