

**NÁVRH**

**ZADÁNÍ**

**ÚZEMNÍHO PLÁNU**

**LESNÁ**

**únor 2013**

Městský úřad ve Znojmě, odbor výstavby, oddělení územního plánování (dále jen úřad územního plánování), který na žádost obce Lesná pořizuje v souladu s ust. § 6 odst. 1 písm. c) zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění platných předpisů (stavební zákon), územně plánovací dokumentaci pro obec Lesná zpracoval podle ust. § 47 odst. 1 stavebního zákona a § 11 vyhl.č. 458/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška) Návrh Zadání územního plánu Lesná. Tento Návrh Zadání bude veřejně projednán v souladu s ust. § 47 odst.2 stavebního zákona.

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Lesná

Pořizovatel: Městský úřad Znojmo, odbor výstavby, oddělení územního plánování

OBSAH:

**a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury**

**1. požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch**

1.1 Důvody pro pořízení nového územního plánu

1.2 Základní principy urbanistické koncepce

1.3 Plochy s rozdílným způsobem využití

**2 požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn**

2.1 Dopravní infrastruktura

2.2. Technická infrastruktura

2.3. Občanská vybavenost

2.4. Veřejná prostranství

**3 požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**

**b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

**c) v požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

**d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**

**e) případný požadavek na zpracování variant řešení**

**f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

**g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

**a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury;**

**Základní charakteristika řešeného území**

Řešené území je tvořeno celým katastrálním územím Lesná o rozloze 343,3 ha a s počtem obyvatel 262 (31.12.2012).

Obec Lesná leží na hlavní silnici mezi Znojmem a Vranovem nad Dyjí v nadmořské výšce 463 m. n. m. Nachází na území bývalého vranovského panství a byla jeho nejvýše položenou vesnicí, ale zároveň i nejmladší. Řešené území se nachází v území mezi Šumenským hvozdem na severovýchodě a územím Národního parku Podyjí (dále jen NP Podyjí) na jižním okraji. Jihozápadní část řešeného území, včetně zastavěné části obce je součástí ochranného pásma NP Podyjí.

Stávající architektonicky kvalitní a typická zástavba bydlení vytváří GENIA LOCI obce a její ochrana patří k prioritám územního plánu. Zastavěné část obce je tvořena oboustranným obestavením páteřní komunikace procházející řešeným územím od východu na západ a z ní odbočující silnice na obec Šumná. Zástavba je tvořena typickými zemědělskými usedlostmi s ulicovou zástavbou. Obec má venkovský charakter, hlavním zájmem je regenerace stávající zástavby a zkvalitnění podmínek pro bydlení, dostavba infrastruktury a respektování stávající urbanistické formy sídla.

V řešeném území se nachází dva areály zemědělské výroby. Jeden z areálů se nachází jižně od obce a je využíván k zemědělské výrobě a chovu. Druhý z areálů se nachází na severním okraji řešeného území. Jedná se o areál bývalého státního statku. Dnes už svému původnímu využití neslouží. Část areálu je využívána jako jatka, dále pak je využíván k drobné výrobě a skladování a část areálu (sídlo bývalého ředitelství státního statku) je opuštěná.

Obec Lesná se nachází ve vzdálenosti cca 17 km západně od města Znojma a sousedí na severu s obcí Šumná, na východě s obcí Vracovice, na jihu s obcí Horní Břečkov a na západě s obcí Onšov.

Město Znojmo a městys Vranov nad Dyjí jsou a i v budoucnosti budou, pro obec centrem nadmístní občanské vybavenosti. Přímo v obci je pouze sídlo obecního úřadu, mateřská škola, dva obchody, čtyři hostince, muzeum motocyklů. Obec nemá kulturní dům, tento v minulosti přešel do soukromého vlastnictví a je využíván jako archiv.

Z hlediska ochrany kulturních hodnot je třeba v územním plánu navrhnout podmínky pro zachování stávajících objektů požívajících ochranu památkové péče. Jedná se o kostel sv. Terezie, větrný mlýn a krucifix v polích u větrného mlýna. Kromě jmenovaných památek pak byly v územně analytických podkladech vyhodnoceny i historicky a architektonicky cenné stavby (hospodářské usedlosti) nacházející se převážně v prostoru návsi. Jako urbanisticky cenná je pak vyhodnocena celá plocha návsi okolo silnice II/408. Jako významný vyhlídkový bod byl vyhodnocen Šumenský kopec na křižovatce na severním okraji řešeného území. Území s archeologickými nálezy zde vymezeno není.

Z hlediska přírodních hodnot je třeba v územním plánu navrhnout podmínky k zachování ochrany a podpoře všech stávajících vymezených prvků požívajících zvláštní ochranu. K těm v tomto území patří především NP Podyjí a jeho ochranné pásmo, evropsky významná lokalita a území soustavy Natura 2000 ptačí oblast Podyjí a evropsky významná lokalita Podyjí. NP Podyjí a území soustavy Natura 2000 jsou vymezeny ve shodných hranicích a přiléhají k jižní hranici řešeného území. Na jihozápadním kraji, v blízkosti stávajícího zemědělského areálu vstupují i do řešeného území. Jihozápadní část řešeného území, včetně zastavěné části obce je součástí ochranného pásma NP Podyjí. Kromě jmenovaných jevů je třeba respektovat i všechny významné krajinné prvky ze zákona.

Z výše uvedených skutečností vyplývá nezbytnost zachování všech uvedených vazeb na okolní obce. Rozvoj vyšší občanské vybavenosti v obci se nepředpokládá. Naopak je třeba vymezit dostatek ploch ve vhodných lokalitách pro rozvoj bydlení a nezbytné místní veřejné infrastruktury sloužící především obyvatelům obce a přispívající k posílení sociální soudržnosti obyvatel a zvyšování kvality a pohody bydlení v obci. Tato potřeba

vyplývá i ze zpracovaného rozboru udržitelného rozvoje území, kde je jako jiný problém v území uvedena potřeba vymezení nových ploch pro bydlení a to zejména z důvodu, že obec dosud nemá žádnou platnou územně plánovací dokumentaci, která by rozvojové plochy vymezovala a stávající kompaktní zástavba neumožňuje ani dostavbu v prolukách.

## **1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového spořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,**

### **1.1. Důvody pro pořízení nového územního plánu**

Zastupitelstvo obce Lesná se rozhodlo pořídit územní plán jako základní rozvojový dokument vytvářející předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj jejího území. Obec Lesná dosud nemá pro své území žádnou platnou územně plánovací dokumentaci. V minulosti zde byla zpracována urbanistická studie a následně návrh územního plánu sídelního útvaru (1996), tato dokumentace však nebyla doprojedinána a schválena. V současné době se obec potýká především s nedostatkem ploch vhodných pro výstavbu rodinných domků a uspokojení tak poptávky o ně především z řad místních obyvatel.

Hlavním cílem územního plánu je vytipování nových rozvojových ploch tak, aby byl zajištěn harmonický rozvoj území. Podkladem pro zpracování územního plánu budou územně analytické podklady obce s rozšířenou působností aktualizované v roce 2012 a doplňující průzkumy a rozborů.

### **1.2. Základní principy urbanistické koncepce**

Při stanovení základní koncepce rozvoje území je nutno vycházet z charakteristiky řešeného území.

Z územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Znojmo, jehož součástí je katastrální území Lesná a z doplňujících průzkumů a rozborů vyplývá, že v řešeném území je nezbytné vymezit plochy pro bydlení. Neuvažuje se s vymezením ploch pro výrobu ani ploch vyšší občanské vybavenosti.

V řešeném území se předpokládá vymezení ploch zejména pro:

- Bydlení

Obec Lesná se řadí mezi 22 obcí v ORP Znojmo s nulovou intenzitou bytové výstavby, s postupným úbytkem obyvatel (1991 – 284, 2010 – 265) a postupným stárnutím populace. Příčinou nulové bytové výstavby je v tomto území především nulová nabídka pozemků připravených pro výstavbu, která plyne z absence platné územně plánovací dokumentace. Velký vliv má také postupné stárnutí populace, jež se projevuje v rozdílném přístupu k bydlení, ale také ve zvyšujících se nárocích na kvalitu bydlení a související infrastruktury. Na tento vývoj je potřeba reagovat a zaměřit se tak na přípravu lokalit pro novou bytovou výstavbu a paralelně renovovat současný bytový fond, který z důvodu stáří často nesplňuje obecné požadavky na kvalitní a moderní bydlení. Nové rozvojové plochy pro bydlení by měly být navrhovány citlivě s ohledem na ochranu nezastavěného území, dostupnost dopravní a technické infrastruktury a s ohledem na obecné požadavky na výstavbu. Je potřeba respektovat venkovskou a místně obvyklou zástavbu, případně by mělo být ve vybraných případech povinností zpracovat územní studii. Kvalitně připravené pozemky pro individuální bydlení může pomoci ke stabilizaci současných a přilákání nových obyvatel, a tím i ke zvýšení příjmů obcí.

Rozvoj bydlení bude zcela jistě navrhován mimo území NP Podyjí a mimo vymezená území soustavy Natura 2000. Jejich návrh lze uvažovat v ochranném pásmu NP Podyjí, respektive severním a severozápadním směrem od stávající zástavby v obci. S vymezením ploch jižním směrem k území NP Podyjí se neuvažuje. Jednou s uvažovaných lokalit je plocha v blízkosti stávajících bytových domů na severním okraji obce a to z toho důvodu, že se zde nachází pozemky ve vlastnictví obce a pro realizaci výstavby jsou tedy snadno dostupné.

- Občanská vybavenost, veřejná prostranství

Jak je uvedeno výše v tomto textu, tak s vymezením ploch pro občanskou vybavenost nadmístního významu zde uvažováno není. Naopak je třeba vymezit dostatek ploch ve vhodných lokalitách pro rozvoj

nezbytné místní veřejné infrastruktury sloužící především obyvatelům obce a přispívající k posílení sociální soudržnosti obyvatel a zvyšování kvality a pohody bydlení v obci. Měla by být rovněž zvažena možnost vymezení ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně v souvislosti s uvažovanou plochou pro bydlení.

- Rekreační, sport

Územní plán bude stabilizovat stávající plochy pro sport. V řešeném území se jedná především o travnatou plochu u kulturního domu, která je využívána jako sportoviště a rekreační plocha. Současně bude prověřena i možnost návrhu nových ploch s tímto funkčním využitím a to zejména v souvislosti s návrhem nových rozvojových ploch bydlení a předpokládanému demografickému vývoji. V řešeném území se neuvažuje s vymezením samostatných ploch pro rekreaci.

- Výroba

V řešeném území se nachází dva areály zemědělské výroby. Jeden z areálů se nachází jižně od obce a je využíván k zemědělské výrobě a chovu. Druhý z areálů se nachází na severním okraji řešeného území. Jedná se o areál bývalého státního statku. Dnes už svému původnímu využití neslouží. Areál je využíván k drobné výrobě a skladování a část areálu je opuštěná. Na západním okraji obce při výjezdu z obce směr Vranov nad Dyjí se nachází rovněž výrobní a skladovací plochy, které dnes slouží drobné dřevovýrobě a skladování stavebních materiálů. Územní plán bude tyto stávající plochy stabilizovat jako plochy výroby a skladování. S návrhem nových rozvojových ploch pro výrobu zde uvažováno není.

### 1.3. Plochy s rozdílným způsobem využití

Území bude v územním plánu členěno na plochy s rozdílným způsobem využití. S přihlédnutím k účelu a podrobnosti budou vymezeny zejména plochy o rozloze větší než 2000 m<sup>2</sup>

V zastavěném území a v území určeném k zastavění budou zastoupeny tyto plochy:

- plochy bydlení respektive plochy smíšené obytné
- plochy rekreace a sportu
- plochy občanského vybavení
- plochy veřejných prostranství
- plochy výroby a skladování respektive plochy smíšené výrobní

Nezastavěné území bude členěno na tyto plochy:

- plochy přírodní, zemědělské
- plochy lesní, vodní a vodohospodářské
- plochy smíšené nezastavěného území
- plochy specifické

Tam, kde to bude účelné, budou samostatně vymezeny plochy dopravní a technické infrastruktury.

Plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

V územním plánu budou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18/ odst.5 stavebního zákona). V případě potřeby bude stanoveno i podmíněně přípustné využití těchto ploch.

Územní plán bude dále stanovovat podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití). Nová zástavba bude řešena v souladu s měřítkem stávající zástavby. Bude respektován a chráněn venkovský charakter sídla. Budou vytipovány hodnotné urbanistické celky a stanoven způsob jejich regulace.

Zastavitelné plochy budou řešeny v návaznosti na zastavěné území sídla. Pokud budou navrhovány plochy bydlení respektive plochy smíšené obytné plošné výměry nad 2 ha, budou jejich součástí plnohodnotná veřejná prostranství včetně veřejné zeleně; komunikace všech kategorií budou dostatečně dimenzované.

## **2. požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn**

Součástí veřejné infrastruktury je dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, občanská vybavenost a veřejná prostranství

### **2.1. Dopravní infrastruktura**

#### **Silniční doprava**

Řešeným územím prochází silnice II/408 Brandín - Jemnice - Hodonice – Hevlín, II/398 Vranovská ves – Šafov a III/ 40819 – Lesná – Horní Břečkov. Severní hranice řešeného území se dotýká silnice III/40808 – Lesná – Onšov.

Silnice II/408 prochází zastavěným územím od východu (od Znojma) centrální částí obce a od křižovatky na obec Šumná vede v trase silnice II/398. Pod samostatným označením II/408 pokračuje trasa až od křižovatky v obci Šumná ve směru na Bítov. Silnice II/398 vede řešeným územím od severu od obce Šumná a na křižovatce v obci odbočuje ve směru na Vranov nad Dyjí. Tyto dvě silnice tvoří základní silniční síť řešeného území, na které je připojena veškerá místní dopravní obsluha. Na východním okraji obce u hřbitova odbočuje ze silnice II/408 silnice III/40819 ve směru do obce Horní Břečkov.

Křižovatka silnic II/408 a II/398 je zejména v letní sezoně zatížena dopravou spojenou s přilehlou rekreační oblastí v okolí Vranovské přehrady. V minulosti byl v této souvislosti zpracován návrh přeložky komunikace II/398 (II/408) západně od zastavěné části. S územní rezervou pro tento záměr bylo uvažováno i v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje (zrušeny 21.6.2012). Návrh této územní rezervy zřejmě vycházel i z Generelu krajských silnic JMK, kde je tato přeložka označena S-01. V generelu však není uveden mezi závaznými návrhy, ale pouze směrnými návrhy, tj. mezi návrhy, které nemají zásadní vliv na dopravní řešení území a nejsou pro dané silniční tahy nezbytné.

Tento návrh bude v průběhu zpracování návrhu územního plánu přehodnocen a to zejména s přihlédnutím ke skutečnosti, že se uvažovaná přeložka silnice nachází na k.ú. Onšov a dále, že tímto návrhem nedojde k vyloučení tranzitní ani rekreační dopravy z Lesné, ale pouze ke zklidnění dopravy v severní části obce. Přičemž obec se přiklání k názoru, že tato stavba není zcela jistě prioritou v řešení silniční sítě v tomto regionu a nepředpokládá ani uvolnění finančních prostředků na realizaci, výkup pozemků a pod.

#### **Železniční doprava**

V řešeném území se nenachází žádné zařízení železniční dopravy..

#### **Místní komunikace**

Veškerá místní dopravní obsluha v řešeném území je napojena na stávající silnice II.třídy. Místní komunikace se nachází i mimo samotné sídlo a jsou zařazeny do kategorie místních účelových komunikací. Návrh nových místních komunikací se předpokládá především v souvislosti s návrhem nových zastavitelných ploch. Tyto komunikace pak budou přednostně navrhovány v prodloužení stávajících místních komunikací či napojením na ně.

#### **Turistika**

Řešeným územím prochází několik značených cykloturistických tras. Od obce Vracovice vede po silnici II/408 trasa národního významu Mlynářská stezka. Tato se na křižovatce se silnicí II/398 spojuje s trasou Greenways Praha (48), která přichází do řešeného území od jihu z katastrálního území Čížov. Dále tyto trasy pokračují v souběhu se silnicí II/398 severním směrem k Vranovské přehradě. Další značená trasa v území je trasa místního významu přicházející do obce od Horního Břečkova. Řešeným územím, podél jižní hranice je vedena značená hipostezka. Všechny tyto trasy jsou v území stabilizovány a územním plánem budou respektovány.

- budou doplněny pěší komunikace, tak aby byl zajištěn bezpečný pohyb chodců v obci
- bude řešena koncepce dopravy v klidu
- bude navržena dopravní infrastruktura, jejíž potřeba vyplyne v návaznosti na nově vymezené zastavitelné plochy a plochy přestavby. Nově navržené dopravní plochy (plochy vymezené pro umístění komunikací) budou navazovat na stávající komunikační síť a budou dostatečně dimenzované pro všechny funkce.
- Územní plán bude umožňovat vymezení případných turistických tras a to jak pro pěší, tak i pro cyklisty.

## **2.2. Technická infrastruktura**

V návrhu územního plánu budou zohledněna stávající a navržená zařízení stávajících vedení vodovodů, plynu a elektrické energie, včetně příslušných ochranných pásem. Při případném střetu nově navrhovaných rozvojových ploch se sítěmi technické infrastruktury, případně jejich ochrannými pásmy, je možné navrhnout jejich přeložení.

### **Zásobování vodou**

Obec je zásobována vodou napojením na zásobovací řad z úpravny vody ve Štítarech. Tento zásobovací řad je veden ze sousedního katastrálního území Šumná podél silnice II/398 a na severním okraji zástavby odbočuje západním směrem obchází zastavěnou část a za silnicí do Vranova nad Dyjí se stáčí jihovýchodním směrem do k.ú.Horní Břečkov. Z tohoto řadu je obec napojena v severní části zastavěného území sídla a odtud jsou vedeny místní rozvody po celém zastavěném území. Stávající zemědělské areály na jižním a severním okraji řešeného území jsou vodou zásobovány z vlastních zdrojů.

Změna základní koncepce zásobování obce pitnou vodou se nepředpokládá.

Pro nově navržené zastavitelné plochy bude navrženo zásobování pitnou vodou prodloužením stávajících veřejných vodovodních řadů.

### **Odkanalizování**

V obci je částečně vybudována oddílná splašková kanalizace s odváděním splaškových vod na čistírnu odpadních vod do Štítar. Na tuto kanalizaci je napojeno cca 70% objektů. Splaškové vody z ostatních objektů jsou v současné době sváděny do jímek na vyvážení. Dokončení 2.etapy výstavby kanalizace a tím i dokončení odkanalizování zbývajících částí obce se předpokládá v letošním roce.

Změna základní koncepce odkanalizování obce se nepředpokládá.

Pro nově navržené zastavitelné plochy bude navrženo odkanalizování prodloužením stávajících veřejných kanalizačních řadů.

Aby nedocházelo ke zhoršování odtokových poměrů, odnosu půdy erozní činností vody a bylo zajištěno zlepšování retenční schopnosti krajiny, budou dešťové vody v maximální možné míře zdržovány na pozemku a vsakem odváděny do půdy. V územním plánu to bude uvedeno.

### **Zásobování plynem**

Obec je zásobena plynem prostřednictvím STL plynovodu. Rozvody jsou po celé obci. V katastrálním území obce se nenachází žádné VTL plynovodní vedení ani žádné technologické objekty.

Stávající koncepce zásobování plynem bude respektována. Pro nově navržené rozvojové lokality bude navrženo zásobování plynem prodloužením stávajících plynovodů.

### **Zásobování elektrickou energií**

Zařízení nadmístního významu:

Severní částí řešeného území, mezi stávajícím zemědělským areálem a zastavěnou částí obce je vedeno vzdušné vedení VVN 110 kV. V řešeném území nejsou vybudovány žádné výroby elektrické energie, zajišťující dodávky do distribučních sítí. Totéž se týká i rozvodu VVN/VN.

S výstavbou zařízení nadřazených soustav o napěťové hladině VVN se neuvažuje. Neplánují se ani další výroby elektrické energie.

Zařízení místního významu:

Obec je zásobována elektrickou energií z venkovních vedení vysokého napětí VN 22 kV, z kterých vedou odbočky k jednotlivým trafostanicím v obci.

Na území katastru Lesná jsou v současné době evidovány celkem 5 transformačních stanic, z nichž 4 jsou majetkem JME a slouží pro zajištění distribučního odběru. Jedna tato trafostanice se nachází v zemědělském areálu na severním okraji a je stožárového typu. Druhá, zděná trafostanice, je umístěna v na konci zástavby za kostelem. Další stožárová trafostanice je v lokalitě u bytových domů na severním okraji zástavby a jedna stožárová v blízkosti křižovatky u hřbitova. Další evidovaná trafostanice je provozována jako cizí (zemědělský areál jižně od obce) a neovlivňuje vlastní zásobování obce.

V návrhu ÚP budou respektovány stávající trasy vedení a zařízení všech napěťových hladin.

Pro nově navržené zastavitelné plochy bude navrženo napojení na stávající síť, případně vybudování nové trafostanice.

### **Opatření proti záplavám**

Obec Lesná se řadí mezi obce s minimálním výskytem ploch sklonité orné půdy (2,03 ha z celkové výměry), což snižuje riziko vzniku extrémních odtokových poměrů a přispívá k přirozenějšímu vodnímu režimu v krajině. Tato skutečnost je řazena mezi silné stránky hodnocení vodního režimu v územně analytických podkladech. V řešeném území není stanoveno žádné záplavové území. V územně analytických podkladech je evidován občasný problém s přívalovými srážkami v lokalitě od větrného mlýna za domy v severovýchodní části zastavěného území.

Aby nedocházelo ke zhoršování odtokových poměrů, odnosu půdy erozní činností vody a bylo zajištěno zlepšování retenční schopnosti krajiny, budou dešťové vody v maximální možné míře zdržovány na pozemku a vsakem odváděny do půdy. K podpoře udržení vody v krajině lze přispět i návrhem vhodných opatření v krajině, jako osazování polních cest, budování remízků v krajině apod. V územním plánu to bude uvedeno.

### **2.3. Občanská vybavenost**

K základní občanské vybavenosti v obci patří obecního úřadu, mateřská škola, dva obchody, čtyři hostince, muzeum motocyklů a hřbitov. Tyto plochy jsou v území stabilizovány a územním plánem budou respektovány. S vymezením nových ploch občanské vybavenosti se neuvažuje. Ostatní zařízení jsou dostupná v okolních obcích.

### **2.4. Veřejná prostranství**

Stávající plochy veřejných prostranství budou respektovány. V plochách veřejných prostranství bude v maximální míře umožněno zastoupení zeleně. V případě potřeby je možné navrhnout nové plochy veřejných prostranství v rámci zastavěného území nebo zastavitelných ploch.

### **3. požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,**

Podmínky ochrany hodnot území budou respektovat zejména prostorové uspořádání krajiny a sídla, jejich historický půdorys, charakter a měřítko zástavby. Budou zachovány stávající panoramatické pohledy, chráněn krajinný ráz a zajištěna průchodnost krajiny i zastavěného území a jejich vzájemná provázanost.

- bude stanoveno vhodné rozčlenění nezastavěného území do ploch s rozdílným způsobem využití území, zohledňující potřeby ochrany krajinného rázu území
- budou vytipovány plochy, na kterých bude vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona
- budou respektována území chráněná dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění



- bude respektován NP Podyjí včetně ochranného pásma
- bude respektována Evropsky významná lokalita CZ0624096 Podyjí
- bude respektována Ptačí oblast CZ0621032 Podyjí
- bude upřesněn a zapracován návrh nadregionálního územního systému ekologické stability a aktualizováno řešení lokálního ÚSES z platného územního plánu. Podkladem pro řešení nadregionálního a regionálního ÚSES bude odvětvový podklad, předaný pro aktualizaci Územně analytických podkladů ORP Znojmo. Jedná se o „Koncepční vymezení prvků R a NR ÚSES“, který byl poskytnut dle dohody všech sedmi věcně a územně příslušných orgánů ochrany přírody. Součástí poskytovaného údaje o území je textová část (metodické zásady pro aplikaci v procesu územního plánování). Územní plán bude tento materiál zpřesňovat v měřítku a podrobnosti územního plánu. V řešeném území se jedná konkrétně o zpřesnění nadregionálního biocentra NRBC 07 Podyjí. Koridor pro umístění neregionálního biokoridoru NRBK 14 sice dle citovaného koncepčního materiálu zasahuje i do řešeného území, ale v celém rozsahu byl již upřesněn a vymezen v územním plánu Šumná s pokračováním do katastrálního území Onšov a řešeného území se tedy nedotýká.
- při zpracování plánu ÚSES bude zajištěna návaznost na vymezení prvků ÚSES na sousedních katastrech a to zejména v případě, že zde byl pořízen či je pořizován nový územní plán, který reflektuje výše zmíněné koncepční vymezení prvků ÚSES
- při zpracování celkové koncepce uspořádání krajiny bude současně navržena i průchodnost krajiny a propojení volné krajiny se sídlem
- v této souvislosti bude prověřena síť účelových komunikací a navrženo jejich případné doplnění a to zejména s ohledem na potřeby pěší a cyklistické turistiky a na potřeby zemědělského a lesního hospodaření v krajině
- v návaznosti na stávající zemědělské a výrobní areály budou navrženy vhodné plochy zeleně zajišťující zmírnění dopadu jejich existence zejména na krajinný ráz. Současně by však tyto plochy měli snížit i dopady hluku, prachu a zápachu. Tyto plochy budou přednostně vymezovány na pozemcích těchto areálů
- v hodnocení environmentálního pilíře (součást ÚAP) se obec řadí mezi území ekologicky nestabilní s nízkým koeficientem ekologické stability (KES) 0,14. Z tohoto hodnocení vyplývá pro dané území řešit v územně plánovací dokumentaci především to, aby v krajině byly vytvářeny podmínky pro zachování a rozšiřování rozptýlené zeleně v krajině, pro vytváření protierozních opatření. Velice nízká ekologická stabilita území je dána převážně zemědělským charakterem oblasti a pouze nepatrná plocha lesních pozemků (10 ha), které sem zasahují z jihu z NP Podyjí. Jiné lesní pozemky se v řešeném území nevyskytují.

**b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

Vymezení plocha a koridorů územních rezerv se nepředpokládá.

**c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

Jako veřejně prospěšné stavby, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění, budou územním plánem vymezeny pozemky, stavby a zařízení pro veřejnou infrastrukturu určené k rozvoji nebo ochraně území obce, což je zejména nově navrhovaná dopravní infrastruktura, technická infrastruktura včetně ploch občanského vybavení a plochy pro veřejná prostranství.

Jako veřejně prospěšná opatření, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění, budou územním plánem vymezena opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji nebo ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, a to především za účelem snižování ohrožení území

povodněmi a jinými katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, snižování ohrožení erozemi, založení prvků územního systému ekologické stability.

Asanace, pro které by bylo možné uplatnit vyvlastnění, se nepředpokládá.

Vymezení ploch pro stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu se nepředpokládá.

Jako veřejně prospěšná opatření, pro které bude možné uplatnit předkupní právo, mohou být územním plánem vymezeny plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu a plochy pro veřejná prostranství a to v případě, že bude uplatněn požadavek obce, kraje nebo státu.

#### **d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**

V územním plánu nebudou vymezeny plochy, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

Vhodnost vymezení ploch, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, bude posouzena projektantem územně plánovací dokumentace. V případě potřeby bude její vhodnost před zpracováním do návrhu dokumentace územního plánu projednána se zástupci obce a pořizovatele. Obecně předpokládáme, že zpracováním územní studie budou podmíněny rozvojové plochy bydlení, tak jak je uvedeno výše v tomto textu.

ÚP bude obsahovat lhůtu pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti.

Podmínka dohody o parcelaci může být využita na zastavitelných plochách se složitými vlastnickými vztahy po dohodě s obcí a pořizovatelem.

#### **e) případný požadavek na zpracování variant řešení**

Bude doplněno na základě výsledků veřejného projednání tohoto návrhu zadání. Zpracování variantního řešení rozvojových lokalit pořizovatel nepředpokládá, neboť územní plán nebude řešit žádnou problematiku, která by zpracování variant vyžadovala.

Zpracování variant řešení může však případně vyplynout z požadavku na posuzování vlivů na životní prostředí vzneseného v průběhu veřejného projednání tohoto návrhu zadání.

#### **f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

ÚP Lesná bude zpracován v souladu se zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a jeho obsah bude vycházet z obsahu, který je stanoven v příloze č.7 vyhlášky č.458/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

V souladu s ustanovením §43 stavebního zákona, nebude územní plán (textová a grafická část) obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím.

#### **Obsah Územního plánu:**

- Textová část v rozsahu uvedeném v úvodu této kapitoly
- Grafická část
- výkres základního členění území obsahující vyznačení hranic řešeného území, zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby, ploch a koridorů územních rezerv a ploch a koridorů, ve

kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu

- hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, dále koncepci uspořádání krajiny včetně ploch s navrženou změnou využití, koncepci veřejné infrastruktury včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu, ploch a koridorů pro územní rezervy
- do samostatných výkresů lze v případě potřeby vyčlenit urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
- dle potřeby schéma pořadí změn v území (etapizace)
- grafická část může být doplněna schémata
- všechny výkresy grafické části budou zpracovány nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vyhotoveny v měřítku 1:5000, případná doplňující schémata mohou být zpracována v měřítku 1:10 000 či 1:25 000.
- výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku

#### Obsah odůvodnění Územního plánu:

- Textová část v rozsahu uvedeném v úvodu této kapitoly
- Grafická část
- koordinační výkres
- výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu
- výkresy grafické části odůvodnění, kromě výkresu širších vztahů, budou zpracovány nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vyhotoveny v měřítku 1:5000. Výkres širších vztahů bude zpracován a vydán v měřítku výkresu ploch a koridorů zásad územního rozvoje nebo větším.
- Bude vyhotoven výřez koordinačního výkresu, který bude obsahovat detaily jednotlivých zastavěných částí a zastavitelných ploch řešeného území. Tento výkres bude vyhotoven v měřítku 1:2500 nebo 1:2000.

#### Počet vyhotovení Územního plánu:

Pro potřeby společného jednání bude kompletní dokumentace územního plánu, včetně případného vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí, odevzdána 2x v tištěné podobě, v elektronické podobě bude dokumentace odevzdána ve formátu .pdf, textové části ve formátu doc, docx, apod.

Pro potřeby řízení o vydání bude dokumentace územního plánu odevzdána 2x v tištěné podobě, v elektronické podobě bude dokumentace odevzdána ve formátu .pdf, textové části ve formátu doc, docx, apod.

Po ukončení řízení o vydání bude vyhotovena konečná verze dokumentace, která bude odevzdána 4x v tištěné podobě, v elektronické podobě bude dokumentace odevzdána ve formátu .pdf, textové části ve formátu doc, doc, apod. a 2x CD (DVD) ve formátu dle „Pravidel pro digitalizaci územních plánů Jihomoravského kraje“. Od těchto pravidel může být upuštěno v případě, že obci nebude poskytnuta krajská dotace na zpracování ÚP.

#### Způsob vyhotovení územního plánu:

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

- Výkresy, které jsou součástí grafické části územního plánu, budou zpracovány nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vydány v měřítku viz výše.
- Dokumentace bude vytištěna barevným plotterem. Velikost jednotlivých výkresů (listů) bude dohodnuta v průběhu prací. Dále bude územní plán objednateli předán též v digitální formě ve formátu .pdf (textová část), .pdf (tabulková část), a dwg (AutoCAD) a pdf – výkresová část.
- Dokumentace bude opatřena tabulkou pro provedení záznamu o účinnosti s obsahem dle ust. § 14 odst. 1 vyhlášky.
- Ve všech výkresech bude legenda korespondovat s grafickou částí. Význam všech entit ve výkrese se vyskytujících musí být vysvětlen v legendě příslušného výkresu.
- Výkresy musí být jasné, jednoznačné a úplné, musí vyjadřovat všechny graficky vyjádřitelné regulativy.
- Každý výkres musí nést informaci o druhu ÚPD, názvu řešeného území, obsahu a měřítku.
- Dokumentace čístopisu územního plánu bude podepsána a opatřena autorizačním razítkem projektanta.

### **g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Podrobnější požadavky na rozvoj území obce jsou vyjádřeny především v kapitole a) tohoto návrhu zadání.

Vzhledem ke skutečnosti, že obec nepožaduje vymezení nových rozvojových ploch pro výrobu, nad rámec stávajících ploch, neuvažuje ani s vymezením žádných ploch nadmístního významu a záměrem obce je pouze návrh ploch pro bydlení v návaznosti na zastavěné území obce, nepředpokládáme, že by byl uplatněn požadavek dotčeného orgánu z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů.

Jak je rovněž výše popsáno, zasahují do řešeného území, v bezprostřední blízkosti jižní hranice katastrálního území dvě vymezená území soustavy Natura 2000, konkrétně Evropsky významná lokalita Podyjí a Ptačí oblast Podyjí. Jejich hranice je téměř totožná s hranicí NP Podyjí.

S přihlédnutím k tomu, že v řešeném území se uvažuje pouze s vymezením ploch pro bydlení, v návaznosti na zastavěné území v lokalitách severně od zastavěného území a zcela mimo území soustavy Natura 2000, přiklání se pořizovatel k názoru, že uvažovaná koncepce nebude mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny ve svém stanovisku může tento vliv vyloučit.

Pokud však, i přes výše uvedené skutečnosti, dospěje dotčený orgán k názoru, že nelze významný vliv vyloučit a bude požadavek na posouzení vlivů koncepce ÚP Lesná na životní prostředí uplatněn, bude zpracováno i vyhodnocení územního plánu na udržitelný rozvoj území. Přičemž požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území budou doplněny až na základě výsledků projednání a obsahu stanoviska příslušného dotčeného orgánu.