

Městský úřad ve Znojmě, odbor rozvoje (dále jen úřad územního plánování), který na žádost obce Lechovice pořizuje v souladu s ust. § 6 odst. 1 písm. c) zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, územní plán pro obec Lechovice, zpracoval podle ust. § 47 odst. 1 stavebního zákona a § 11 vyhl.č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovacích dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška) tento návrh

NÁVRH ZADÁNÍ

pro vypracování územního plánu

LECHOVICE

okr. Znojmo

ÚNOR 2012

Tento návrh zadání je zpracován v rozsahu stanoveném přílohou č. 6 vyhlášky a bude veřejně projednán v souladu s ust. § 47 odst. 2 stavebního zákona.

Pořizovatel územního plánu: Městský úřad Znojmo, odbor rozvoje, oddělení územního plánu
Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Lechovice

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

Územní plán bude v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen „PÚR 2008“), konkretizující úkoly územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech. Územní plán zohlední vybrané republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Uvedeny jsou ty priority, které mají vztah k řešenému území :

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz 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.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v regionech strukturálně postižených a hospodářsky slabých a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury.

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajisti ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umisťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy, např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského půdního fondu a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování ÚSES a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro přírodních zdrojů.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Dopravní a technickou infrastrukturu umisťovat s ohledem na minimalizaci fragmentace krajiny, je-li to účelné, do společných koridorů.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatel před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umisťování staveb a opatření

na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.

V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňovat účinků povodní.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Vztah rozvojových oblastí, os, specifických oblastí, koridorů a ploch dopravy, koridorů a ploch technické infrastruktury vymezených v Politice územního rozvoje ČR 2008 k řešenému územnímu plánu:

- řešené území neleží v žádné rozvojové oblasti ani na rozvojové ose vymezené v Politice územního rozvoje ČR 2008,
- řešené území neleží ve specifických oblastech vymezených v PÚR ČR,
- řešené území neleží v trase transevropských multimodálních koridorů, koridorů vysokorychlostních tratí, koridorů dálnic a rychlostních silnic, koridorů vodní dopravy, koridorů elektroenergetiky, koridorů VVTL plynovodů, koridorů pro dálkovody.

Územní plán (dále jen „ÚP“) Lechovice bude v souladu s vydanými Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen „ZÚR JMK“). ÚP zohlední priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, které se vztahují k řešenému území a jsou řešitelné v ÚP.

Dle ZÚR JMK je území obce Lechovice součástí rozvojové osy nadmístního významu N-OS2 Pohořelická, do území zasahuje koridor dopravní infrastruktury D27 - třípruhové silnice I. třídy I/53 Znojmo – Pohořelice, do území zasahuje regionální biocentrum RBC112, územím prochází koridor nadregionálního biokoridoru NRBK23 a koridor regionálního biokoridoru RBK157, území obce je zařazeno do oblasti se shodným krajinným typem F 17.2.1 a F 17.2.9.

- o ÚP zohlední požadavky na uspořádání a využití území a úkoly územního plánování pro plánování a usměrňování rozvoje rozvojové osy N-OS2 dle ZÚR JMK:
 - Požadavky na uspořádání a využití území
 - Podporovat přednostně realizaci přestavby silnice I/53 Znojmo – Pohořelice.
 - Podporovat rozvoj bydlení a hospodářských aktivit ve všech obcích osy.
 - Podporovat realizaci plánovaných staveb technické infrastruktury.
 - Úkoly pro územní plánování
 - Zpřesnit vymezení ploch a koridorů vymezených ZÚR JMK.
 - Dbát na minimalizaci negativních vlivů územního rozvoje na kulturní a civilizační hodnoty, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, na přírodní a krajinné hodnoty území a na dodatečné zastoupení veřejné zeleně v jeho urbanizovaných částech.
 - Respektovat územní ochranu v ZÚR JMK vymezených územních rezerv.
- o ÚP zpřesní vymezení koridoru dopravní infrastruktury D27 třípruhové silnice I. třídy I/53 Znojmo – Pohořelice (veřejně prospěšná stavba dle ZÚR JMK) a zohlední, požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování koridoru stanovené pro plánování a usměrňování územního rozvoje dle ZÚR JMK.
 - Požadavky na uspořádání a využití území
 - Vytvořit územní podmínky pro vedení koridoru silnice I/53 Znojmo - Pohořelice s návaznostmi na koridory kapacitní silnice S8(I/38) a R52 (dle PÚR ČR 2008) s cílem zajištění kapacitní komunikační návaznosti Znojemska na rozvojovou oblast OB3 Brno a její jádrové území, pro zkvalitnění přepravních podmínek a obsluhy veřejnou dopravou území rozvojové osy nadmístního významu N-OS2 Pohořelická.
 - Vytvořit územní podmínky pro zkvalitnění navazující silniční infrastruktury a obsluhy území.

- Úkoly pro územní plánování
 - Zpřesnit a vymežit koridor silnice I/53 s ohledem na jeho přepravní funkci, minimalizaci negativních vlivů na obytnou a rekreační funkci, přírodní hodnoty, krajinný ráz a minimalizaci střetů s limity využití území, především s EVL Jevišovka a EVL Meandry Dyje.
 - Zajistit územní koordinaci a ochranu koridoru silnice I/53 v ÚPD dotčených obcí.
- ÚP zpřesní vymezení regionálního biocentra RBC112, nadregionálního biokoridoru NRBK23 a a regionálního biokoridoru RBK157 a zohlední požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování stanovené pro plánování a usměrňování územního rozvoje v plochách a koridorech nadregionálního a regionálního ÚSES dle ZÚR JMK.
 - Požadavky na uspořádání a využití území
 - Vymezené plochy a koridory pro ÚSES chránit před změnou ve využití území, která by znamenala snížení stupně ekologické stability uvnitř vymezených ploch a koridorů oproti současnému stavu (tj. stavu v době vydání ZÚR JMK), popř. by znemožnila založení vymezené skladebné části ÚSES v budoucnosti. Zejména chránit území vymezená jako biokoridory před zástavbou či změnami ve využití území, které by v budoucnosti znemožnily souvislé propojení biokoridorem, ačkoliv v současnosti územní předpoklady pro souvislé propojení existují.
 - Úkoly pro územní plánování
 - V ÚPD obcí zpřesňovat vymezení skladebných částí (biocenter, biokoridorů) nadregionálního a regionálního ÚSES.
 - Zpřesňování v ÚPD obcí provádět při dodržení principů projektování ÚSES (právní normy, metodiky) a v rámci stanovených vydanými ZÚR JMK, tzn:
 - pro biocentra : dodržet lokalizaci biocentra dle vydaných ZÚR JMK – vymezené biocentrum ve zpřesněných hranicích musí být minimálně 50 % své plochy v překryvu s vymezením plochy dle ZÚR JMK;
 - pro biokoridory : dodržet lokalizaci biokoridoru dle vydaných ZÚR JMK – vymezený biokoridor ve zpřesněných hranicích se musí nacházet v celém svém rozsahu uvnitř vymezeného koridoru dle ZÚR JMK.
 - Při zpřesňování vymezení skladebných částí ÚSES preferovat řešení, které nebude znamenat střet se zájmy ochrany ložisek nerostných surovin, zejména v případech, kdy územní podmínky umožňují upřesnit vymezení biokoridoru mimo ložisko nerostu.
 - Koordinovat vymezení skladebných částí ÚSES všech úrovní významnosti (nadregionální, regionální, lokální – místní) v ÚPD obcí tak, aby byla dodržena návaznost a propojenost systému.
 - Respektovat schválené plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na nadregionální úrovni jako nezastavitelné s výjimkou umístování liniových staveb dopravní a technické infrastruktury, pokud bude přípustnost takového umístění dostatečně prokázána v příslušných řízeních podle stavebního zákona.
- ÚP zohlední požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování pro oblast se shodným krajinným typem dle ZÚR JMK.

F 17.2.1

- Požadavky na uspořádání a využití území , úkoly pro územní plánování
 - Vytvářet územní podmínky pro podporu a rozvoj zemědělské výroby založené na ekologicky šetrné rostlinné výrobě.
 - Vytvářet územní podmínky pro dochování rázovitosti krajiny v oblastech s lokalitami vhodnými pro agroturistiku a regionální CR založený na vinařství, vinohradnictví.
 - Vytvářet územní podmínky pro možnou realizaci investic do půdy pro zabránění erozi půdy a vytvoření funkčních ÚSES.

F 17.2.9

- Požadavky na uspořádání a využití území, úkoly pro územní plánování

- Vytvářet územní podmínky pro přeměnu zemědělství na lukaření, zpětné zatravňování bývalých luk a pastvin.
- Vytvářet územní podmínky pro rozvoj vysoce intenzivního, přitom však přírodě blízkého lesního hospodářství.
- Vytvářet územní podmínky pro ochranu nivních ekosystémů, uvolnění aktivní nivy od staveb a zařízení snižujících její průtočnost, ochrana ekosystémů nivy institutem přírodních parků a maloplošných chráněných území.

Z hlediska širších územních vztahů, které nejsou obsahem PÚR 2008 ani ZÚR JMK, je třeba řešit napojení ÚSES na ÚSES na sousedních katastrálních územích.

B) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Z ÚAP ORP Znojmo vyplývají pro řešené území vyplývají následující požadavky:

- Respektovat limity využití území :
 - silnice I/53, II/414 a jejich ochranné pásmo
 - stávající cyklotrasy místního významu : Znojemská vinařská stezka a cyklostezka č. 5008
 - VTL plynovod a jeho bezpečnostní a ochranné pásmo
 - regulační stanice plynu, její ochranné a bezpečnostní pásmo, regulátor distribuční
 - stanice katodické ochrany a její ochranné pásmo, anoda, ochranné a bezpečnostní pásmo anodového uzemnění
 - STL plynovod a jeho ochranné pásmo
 - NTL plynovod a jeho ochranné pásmo
 - vodní zdroje a jejich ochranné pásmo
 - vodovodní řady a jejich ochranné pásmo
 - stávající ČOV a její ochranné pásmo
 - kanalizační řady a jejich ochranné pásmo
 - stávající trafostanice a jejich ochranné pásmo
 - vedení VN a jejich ochranné pásmo
 - komunikační vedení zemní a jeho ochranné pásmo
 - komunikační vedení radiové směrové
 - radioteleskopy (T-mobile Czech Republic a.s. a Telefónica 02 Czech Republic a.s.)
 - Evropsky významná lokalita soustavy Natura 2000 Jevišovka CZ0623041
 - lokalita výskytu zvláště chráněného druhu s národním významem – drop velký
 - pozemky určené k plnění funkce lesa a pozemky do vzdálenosti 50 k od okraje lesa
 - významné krajinné prvky ze zákona – vodní toky a plochy
 - záplavové území vodního toku Jevišovka
 - památkově chráněné stavby - boží muka u silnice v obci, sousoší Nejsvětější Trojice, zvonička, pohřební kaple Kubecků (boží muka, kaple P.Marie, oplocení), krucifix u silnice na Brno, sousoší Ukřižovaného s Máří Magdalénou, farní kostel Navštívení Panny Marie, socha sv. Antonína Paduánského v nice kněžiště farního kostela, socha sv. Jana Nepomuckého pod kostelem, pomník padlých, zámek, kašna s delfíny v zámeckém parku, kašna Leda v zámeckém parku, park u zámku.
 - ochranné pásmo elektronického komunikačního zařízení MO na stanovišti Božice, zájmové území do 3 km od stanoviště Božice – jejich ochranné podmínky
 - letový koridor pro lety v malých a přízemních výškách MO – podmínky jeho ochrany

- Respektovat rozbor udržitelného rozvoje území, tj.:
 - vytvořit územní podmínky pro využití silných stránek a příležitostí:
 - příležitostí je realizace systému protipovodňových opatření k ochraně zastavěného území
 - vysoký podíl kultury orná půda a speciálních kultur (vinice, ovocné sady)
 - příležitostí je obnova větrolamů a zvýšení ochrany půdy před erozí
 - příležitostí je zalesňování vhodných pozemků, které již neslouží zemědělské výrobě
 - sídlo je vybaveno všemi druhy inženýrských sítí
 - příležitostí je zlepšení dostupnosti regionu modernizací stávající silnice I/53
 - příležitostí je snižování znečištění ovzduší a hluku a zvýšení bezpečnosti dopravy vybudováním obchvatu Lechovi
 - růst počtu obyvatel v posledních deseti letech
 - dobrá věková struktura obyvatel
 - předpoklady pro rozvoj nových forem cestovního ruchu a rekreace opírající se o vinařství, cykloturistiku a agroturistiku
 - přírůstek bytů v letech 2003 - 2010
 - možnosti polyfunkčního využití objektů k bydlení i podnikání
 - zlepšení urbanistické efektivity obytné zástavby (dostavba proluk, dosud nevyužitých stavebních pozemků)
 - podpora tvorby nových pracovních míst (např. zajištěním pozemků pro drobné podnikání)
 - vytvořit územní podmínky pro řešení slabých stránek a hrozeb :
 - do zastavěného území obce zasahuje záplavové území (Q_{100}) vodního toku Jevišovka
 - území ekologicky nestabilní (koeficient ekologické stability KES tj. podíl ploch ekologicky stabilních (lesů, luk, pastvin, zahrad, vinic, ovocných sadů, rybníků, ostatních vodních ploch, doprovodné a rozptýlené zeleně, přírodních ploch) a ekologicky nestabilních ploch (orná půda, chmelnice, zastavěné plochy, ostatní plochy) $KES=0,34$)
 - hrozbou může být urbanizace volné krajiny.
 - nízký podíl lesa, pokles podílu lesa mezi lety 2008 - 2010
 - hrozbou je marginalizace regionu v důsledku zpoždění řešení a realizace zkapacitnění silnice I/53
 - půdy ohrožené větrnou a vodní erozí díky intenzivnímu zemědělství a nízkému podílu trvalých travních porostů

Další požadavky vyplývající z ÚAP (především z problémového výkresu a okruhu problémů k řešení) jsou uvedeny v následujících kapitolách zadání.

C) POŽADAVKY NA ROZVOJ ÚZEMÍ OBCE

Územní plán Lechovice naváže na urbanistickou koncepci stanovenou dosud platným Územním plánem obce (dále jen „ÚPO“) Lechovice, po změnách č. 1 a 2. Možnost převzetí zastavitelných ploch vymezených tímto územním plánem, pokud dosud nebyly zastavěny, bude prověřena s ohledem na aktuální požadavky a stav v území.

V územním plánu budou vymezeny plochy pro :

- bydlení úměrně s ohledem na velikost a potřeby obce, zejména bude prověřeno převzetí dosud nevyužitých ploch z platného ÚPO;
- výrobu a skladování. Bude prověřena možnost vymezení plochy pro výrobu maximálně v rozsahu výhledové plochy pro výrobu podle dosud platného ÚPO v návaznosti na stávající výrobní areál jižně od obce a v návaznosti na navrhovaný obchvat Lechovic;
- pro vybavení území komerčního typu. V lokalitách, ve kterých jsou platným ÚPO vymezeny plochy občanského vybavení v návaznosti na navrhovaný obchvat Lechovic, prověřit možnost vymezení

- ploch, které by připouštěly využití např. pro maloobchod, ubytování, stravování, služby, administrativu, drobnou výrobu, čerpací stanici PHM apod.;
- pro rozšíření sportovního areálu při severním okraji obce - bude prověřeno převzetí plochy pro sport navazující na stávající sportovní areál vymezené platným ÚPO s ohledem na aktuální požadavky a stav v území;
 - pro obecní společenský dům;
 - pro přemístění čistírny odpadních vod z důvodu komplikovaných vlastnických vztahů a jejich složitého narovnání, dalším důvodem je i nutnost rekonstrukce stávající ČOV. V rámci plochy pro ČOV prověřit možnost využití i pro sběrné místo.
 - pro veřejná prostranství – budou respektovány stávající plochy veřejných prostranství. Jako veřejné prostranství bude vymezena plocha na křižovatce silnic I/53 a II/414 v obci v okolí bývalé prodejny. Případně, pokud to bude důvodné, budou vymezeny další plochy veřejných prostranství.
 - síť hlavních účelových komunikací zajišťujících zlepšení prostupnosti krajiny
 - pro cestu pro pěší případně cyklisty, která komunikačně spojí část obce kolem zámku s vlastní obcí jinou trasou, než po stávající frekventované silnici I/53;
 - dopravní a technickou infrastrukturu, jejíž potřeba vyplyne v návaznosti na nově vymezené plochy;
 - dopravu v souvislosti s homogenizací silnice I/53 – bude převzata plocha dopravy pro přeložku silnice I/53 (obchvat Lechovic), která je vymezena v platném ÚPO. Bude prověřeno i převzetí dalších ploch pro dopravu, které souvisí s obchvatem Lechovic.

Bude prověřeno opodstatnění a aktuálnost převzetí vymezených navrhovaných ploch pro parkoviště podle platného ÚPO .

V zastavitelných plochách a v zastavěném území budou zohledněny pozemky s platným územním rozhodnutím.

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

Území bude územním plánem členěno na plochy s rozdílným způsobem využití. S přihlédnutím k účelu a podrobnosti budou vymezeny zejména plochy o rozloze větší než 2000 m². Plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit dle § 3 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Urbanistická koncepce

- Územní plán Lechovice naváže na urbanistickou koncepci stanovenou dosud platným ÚPO Lechovice, po změnách č. 1 a 2. Možnost převzetí zastavitelných ploch vymezených tímto územním plánem, pokud dosud nebyly zastavěny, bude prověřena s ohledem na aktuální požadavky a stav v území.
- Obec leží na bývalé císařské silnici (dnes silnice I/53). Jádrem obce má charakter široké ulicovky zakončené panským dvorem. Později se obec rozšířila kolem císařské silnice. Popsaná urbanistická struktura obce se zachovala v téměř nezměněné podobě, což dokládá mapa stabilního katastru z roku 1824. V minulém století se obec rozšiřovala především západním směrem podél silnice na obec Práče. Druhou část obce tvoří osada se stavbami kolem císařské silnice u zámku na kopci nad vlastní obcí. Oddělena je od ní tokem Jevišovky, její údolní nivou a zalesněným svahem. Rozvoj obce je limitován z jihu záplavovým územím Jevišovky, ze severu trasou plánovaného obchvatu Lechovic. Připadá v úvahu v omezené míře v rámci zastavěného území, větší rozvoj je možný západním směrem na pozemcích kolem silnice na Práče a při severním okraji obce ve vazbě na plánovaný obchvat.

Bude respektován stávající charakter sídla, hladina zástavby, pohledové osy na dominantní stavbu kostela Navštívení Panny Marie na kopci nad obcí. Zastavitelné plochy budou řešeny v návaznosti na zastavěné území, nebudou navrhovány ve volné krajině. Územní plán stanoví podmínky pro

využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití – v tomto případě musí být stanovena podmínka, která podmíní využití plochy pro daný účel). Dále územní plán stanoví podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).

- V případě potřeby bude stanoveno pořadí změn v území – etapizace.

Koncepce uspořádání krajiny

- Bude prověřena síť účelových komunikací a navrženo jejich doplnění zejména s ohledem na potřeby zemědělství, lesního hospodářství, cykloturistiky a pěší turistiky.
- Budou navrženy vycházkové trasy spojující lokalitu s revitalizovaným rybníkem severovýchodně od obce a lesním komplexem ve svahu nad ním a se stavbami kostela, zámku, památníku padlým, hrobkou Kubecků.
- Bude navržena revitalizace prostoru mezi „větším“ a „menším“ rybníkem severovýchodně od obce včetně naučné a vycházkové trasy.
- Budou vytvořeny další podmínky pro protierozní opatření, které popřípadě nejsou součástí plánu společných zařízení a ukážou se jako potřebná.
- Bude prověřena možnost zalesnění vhodných pozemků, které již neslouží zemědělské výrobě. Systém zalesnění bude sladěn se systémem ÚSES.
- S ohledem na krajinný ráz nebudou vymezovány plochy pro větrné a fotovoltaické elektrárny.
- Bude upřesněn a zpracován nadregionální a regionální územní systém ekologické stability (dle ÚAP) a navrženo řešení lokálního ÚSES. Řešení ÚSES bude sladěno s plánem společných zařízení.
- Budou navrženy liniové a plošné výsadby kolem stávajícího výrobního areálu jižně od obce (bývalá cihelna a navazující provozy) a kolem případných zastavitelných ploch, které na areál budou navazovat. Zeleň bude plnit funkci protiprachovou, protihlukovou a pohledově odcloní výrobní plochy.
- Budou navrženy jednostranné výsadby vhodných dřevin podél polních cest a kolem toku Jevišovky v místech, kde dosud chybí.
- Územní plán bude řešit posílení ekologické stability území obce Lechovice a zvýšení lesnatosti v řešeném území. Upřednostňováno bude přitom zakládání lesních porostů a krajinné zeleně v takových polohách, kde bude mít tato zeleň víceúčelový význam – ekologický, protierozní, rekreační.
- Bude respektován plán společných zařízení, který je součástí komplexních pozemkových úprav, které jsou v současné době před dokončením. Součástí plánu společných zařízení je řešení ÚSES, cestní síť, protierozních opatření.

E) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Dopravní infrastruktura

- ÚP nebude měnit stávající koncepci dopravy
- Bude převzata dopravní plocha pro homogenizaci silnice I/53, která je součástí dosud platného ÚPO, včetně navrhovaných dopravních nutných pro obsluhu území v souvislosti s plánovaným obchvatem.
- Pokud nebudou navržené zastavitelné plochy navazovat na stávající místní komunikace, navrhne ÚP jejich doplnění.
- Budou respektovány stávající cyklotrasy a turistické trasy, které prochází územím., případně budou navrženy nové cyklotrasy.
- Bude prověřena potřeba parkovacích ploch (zejména u zámku a sportovního areálu, případně poblíž zastávek autobusové dopravy).

Technická infrastruktura

- Zásobování vodou – bude respektována koncepce zásobování obce vodou ze stávajícího vlastního vodovodu se zdrojem vody na území obce. Bude vyhodnocena spotřeba vody a tlakové poměry s ohledem na návrh zastavitelných ploch. Na základě vyhodnocení bude navrženo případné posílení kapacity vodovodu.
- Odvádění a čištění odpadních vod – systém oddílné kanalizace bude zachován. Obec je odkanalizována do vlastní ČOV, která slouží i obcím Bantice a Práče a nachází se jihovýchodně od obce u toku Jevišovky. Splaškové vody z nových zastavitelných ploch budou svedeny splaškovou kanalizací na čistírnu odpadních vod. Vzhledem ke komplikovaným majetkovým poměrům pozemků, na nichž je stavba ČOV umístěna, a jejich složitěmu narovnání, uvažuje obec o nalezení vhodné plochy pro její přemístění. K tomu ji vede i nutnost posílení kapacity stávající ČOV vzhledem k předpokládanému budoucímu rozvoji všech tří obcí, které odvádí splaškové vody na stávající ČOV.
- Dešťové vody budou v zájmu zachování odtokových poměrů v maximální možné míře zdržovány na pozemku a vsakem odváděny do půdy.
- Zásobování elektrickou energií – bude vyhodnoceno zásobování el. energií s ohledem na návrh zastavitelných ploch a popřípadě navržena plocha pro umístění nové trafostanice.
- Zásobování plynem – bude respektována stávající koncepce.
- Zásobování teplem – obec nemá centrální tepelný zdroj ani neuvažuje o jeho zřízení.
- Veřejná komunikační síť – základní telekomunikační síť bude zachována.
- Nakládání s odpady – nebudou navrhovány plochy pro nové skládky komunálního odpadu. Bude respektován stávající systém nakládání s odpady, tj. svozem na určenou lokalitu mimo řešené území. Bude prověřena možnost využití plochy pro ČOV i pro sběrné místo.

Občanské vybavení

Koncepce občanského vybavení se nemění. Budou respektovány stávající plochy občanského vybavení a zohledněny požadavky zahrnuté v kap. c) tohoto zadání ÚP.

Veřejná prostranství

Budou respektovány stávající plochy veřejných prostranství a zohledněny požadavky zahrnuté v kap. C) tohoto zadání ÚP.

F) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Kromě hodnot území stanovených zvláštními právními předpisy nebo na základě nich, se za hodnoty území považují :

Přírodní hodnoty

- Vzhledem k nízké ekologické stabilitě krajiny v k.ú. Lechovice jsou přírodní hodnotou i veškeré plochy porostlé vzrostlou vegetací, které nejsou pozemky určené k plnění funkce lesa.
- Pohledové osy od kostela Navštívení Panny Marie západním směrem ke Znojmu a severovýchodním směrem k Miroslavi .

Kulturní hodnoty území

- Urbanistické hodnoty území : charakter sídla, hladina zástavby, stávající urbanistická struktura jádra obce, komplex kostela a zámku, dominanta obce – kostel Navštívení Panny Marie.
- Architektonicky cenné stavby a jejich soubory : kostel Navštívení Panny Marie, pohřební kaple Kubecků, zámek.
- Stavební dominanty : kostel Navštívení Panny Marie.
- Drobné stavby v krajině (kříže, poklony, kapličky), které nejsou památkově chráněny.

Bude zachován charakter zástavby a kulturní krajiny.

Ochrana proti hluku

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

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

- Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit :
 - homogenizace silnice I/53 (obchvat Lechovic),
 - dopravní a technická infrastruktura, jejíž potřeba vyplyne v návaznosti na nově vymezené plochy, případně další potřebná navrhovaná dopravní a technická infrastruktura,
- Veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
 - případná protierozní opatření, protipovodňová opatření. nebo opatření ke zvyšování retenčních schopností území, pokud se obec rozhodne o jejich zařazení mezi veřejně prospěšná opatření.
- Asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:
 - v řešeném území nebudou navrhovány.
- Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu:
 - v řešeném území nebudou navrhovány.
- Veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo:
 - dopravní a plošná technická infrastruktura, jejíž potřeba vyplyne v návaznosti na nově vymezené plochy, další navrhovaná dopravní a plošná technická infrastruktura, veřejné občanské vybavení a navrhované veřejné prostranství, pokud obec uplatní na předkupní právo požadavek.
- Veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo:
 - v řešeném území se s nimi nepočítá.

H) POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘÍKLAD POŽADAVKY CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, OCHRANY PŘED POVODNĚMI)

ÚP bude respektovat podmínky ochrany zdravých životních podmínek a zájmy civilní a požární ochrany, které budou specifikovány ve stanoviscích příslušných dotčených orgánů.

Celé řešené území se nachází v ochranném pásmu elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany na stanovišti Božice a v letovém koridoru pro lety v malých a přízemních výškách. Podmínky ochrany těchto dvou zájmových území Ministerstva obrany je třeba respektovat.

V řešeném území nejsou evidována ložiska nerostných surovin či dobývací prostory. Rovněž se zde nenachází poddolovaná ani sesuvná území.

Do severního okraje zastavěného území obce zasahuje stanovené záplavové území vodního toku Jevišovka. Zabírá plochu s fotbalovým hřištěm a plochu s jedním rodinným domem s investicemi vybudovanými ještě před vyhlášením záplavového území. ÚP navrhne opatření, která vytvoří předpoklady pro ochranu zastavěného území.

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

V územním plánu je třeba vyřešit následující urbanistické, závady v území, vzájemné střety záměrů na provedení změn v území a střety těchto záměrů s limity využití území.

- Vytvořit územní podmínky pro řešení závad v území
 - průtah frekventované silnice I/53 obcí – toto zadání požaduje převzít z platného ÚPO dopravní plochu pro obchvat Lechovi (přeložku silnice I/53).
 - nízká ekologická stabilita území – požadavky na vytvoření předpokladů pro zlepšení ekologické stability území jsou uvedeny v kapitole D) v kapitole Konceptce uspořádání krajiny
- Řešit ohrožení území povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy :
 - stanovené záplavové území do zastavěného území - požadavek na návrh opatření směřující k ochraně zastavěného území před zaplavením je uveden v kapitole D) odstavci Konceptce uspořádání krajiny

J) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

S ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury se předpokládá vymezení následujících zastavitelných ploch (blíže specifikovaných v kap. c) a e) tohoto zadání) pro:

- bydlení
- výrobu a skladování
- vybavení území komerčního typu
- občanské vybavení
- dopravní infrastrukturu
- plošnou technickou infrastrukturu

S plochami přestavby se nepočítá.

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

Prověření územní studií bude stanoveno především pro plochy, ve kterých bude třeba ujasnit koncepci veřejné infrastruktury.

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

ÚP Lechovice nebude vymezovat žádné plochy ani koridory, u kterých by bylo nutné prověření změn jejich využití regulačním plánem.

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

Bude doplněno až na základě výsledku projednání zadání ÚP Lechovice a stanoviska příslušného dotčeného orgánu. Toto zadání nepožaduje hledat nové plochy pro výrobu. Pouze žádá prověřit možnost vymezení plochy, která je platným ÚPO zařazena mezi plochy výrobní výhledové a tudíž se s uvedeným způsobem využití plochy v budoucnu v územním plánu počítá, jako plochy zastavitelné. Toto zadání ukládá respektovat mimo jiné evropsky významnou lokalitu v území, tedy nepočítá s tím, že by navrhované zastavitelné plochy zasahovaly do uvedených chráněných území. Proto se požadavek na posuzování vlivů ÚP na životní prostředí a tedy i posuzování vlivu ÚP na udržitelný rozvoj nepřepokládá.

N) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ KONCEPTU, POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT

Tímto zadáním není požadováno řešit varianty záměrů na změny v území. Pokud věcně i místně příslušný dotčený orgán (odbor ŽP KrÚ Jm kraje) nebude požadovat zpracování vyhodnocení z hlediska vlivu na životní prostředí, nebude koncept ÚP Lechovice zpracován.

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

ÚP Lechovice bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, a v souladu s prováděcími vyhláškami k tomuto stavebnímu zákonu. Územní plán bude řešit celé k.ú. Lechovice.

Obsah územního plánu - návrh územního plánu:

I. ÚP Lechovice

A. Textová a tabulková část, v rozsahu dle platných obecně závazných právních předpisů

B. Grafická část

I.1. Výkres základní členění území M 1 : 5000

I.2. Hlavní výkres M 1 : 5000

I 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací M 1 : 5000

II. Odůvodnění ÚP Lechovice

A. Textová část, v rozsahu dle platných obecně závazných právních předpisů

B. Grafická část

II.1. Koordinační výkres M 1 : 5000

II.2. Koordinační výkres – výřez zastavěného území
M 1 : 2000 nebo 1 : 2500

II.3. Výkres širších vztahů M 1 : 25 000

II.4. Předpokládané zábory půdního fondu. M 1 : 5000

POČET VYHOTOVENÍ DOKUMENTACE:

- Návrh ÚP Lechovice i odůvodnění ÚP pro potřeby společného jednání -1 x v tištěné podobě, v elektronické podobě výkresy v .pdf, text v .doc nebo .pdf
- Návrh ÚP Lechovice pro potřeby řízení o vydání ÚP: buď dotisk 1 paré nebo 2 vyhotovení, v tištěné podobě
- Odůvodnění návrhu ÚP Lechovice pro potřeby řízení o vydání ÚP: buď dotisk 1 paré nebo 2 vyhotovení, v tištěné podobě
- Čistopis ÚP Lechovice a Odůvodnění ÚP Lechovice: 4 vyhotovení, resp. doplnění do 4 vyhotovení, v tištěné podobě a digitálně.

ZPŮSOB VYHOTOVENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU:

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 plotrem. Velikost jednotlivých výkresů (listů) bude dohodnuta v průběhu prací. Dále bude územní plán objednateli předán též v digitální formě ve formátu .doc (textová část), .pdf a .dwg (grafická část).

Dokumentace bude opatřena tabulkou pro provedení záznamu o účinnosti s obsahem dle ust. §14 odst. 1 vyhlášky.

Dokumentace čistopisu územního plánu bude podepsána a opatřena autorizačním razítkem projektanta.