

## II. Odůvodnění

---

## (1) TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Navrhovaná změna nemá vliv na koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů v území.

Navrhovaná změna je v souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. V Územním plánu Velkého územního celku Břeclavska, schváleném Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 9. 11. 2006 je v grafické části lokalita 2.01 řešená touto změnou vyznačena jako oblast strategického významu se zaměřením na lázeňství.

b) údaje o splnění zadání

Navrhovaná změna respektuje požadavky vyplývající ze schváleného zadání.

c) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

### • Lokalita 2.01

Řešeným územím je plocha vymezená v grafické příloze, plochu tvoří z větší části pozemek parc. č. 1791/5 v k.ú. Lednice na Moravě, o rozloze 52 600 m<sup>2</sup>. Tvar řešeného území je nepravidelný obdélník, který je orientován podélně ve směru severozápad - jihovýchod. Morfologie terénu je statická - mírně svažité směrem z obce. Maximální převýšení cca 2 m - průměrný podélný sklon je 0,78 % . Jihozápadní hranice probíhá podél silnice III. tř. č. 41417 Poštorná - Charvátská Nová Ves - Lednice.

Pozemky dotčené změnou jsou v současné době využívány z větší části extenzivně zemědělsky, část je zastavěna. Na navazujících plochách směrem k zastavěné části obce je již provozován 1. objekt budoucího lázeňského areálu - Hotel s balneoprovozem I, resp. je vydáno stavební povolení na druhou stavbu lázeňského areálu - Hotel s balneoprovozem II. V řešeném území není vytvořena urbanizovaná struktura městského charakteru - jedná se z větší části o nezastavěnou plochu. Po změně územního plánu se předpokládá vytvoření ploch charakteru veřejných prostranství.

Důvodem pořízení změny ÚP je potřeba přizpůsobení územně plánovací dokumentace tak, aby odrážela současné potřeby - rozvojové záměry obecní samosprávy v podpoře cestovního ruchu a její vůli vyjít vstříc investičním zájmům v obci - při respektování ochrany krajiny a primárních zdrojů, bez významné kolize s technickou infrastrukturou.

Cílem rozvoje je vybudování lokality, která by měla potenciál k umístování zařízení lázeňského charakteru a v budoucnu mohla nabízet komplexní služby lázeňské péče. Lázeňství vhodně doplňuje nabídku služeb v oblasti cestovního ruchu, jehož rozvoj je jednou z priorit obce Lednice.

Záměr je v souladu se základními strategickými dokumenty kraje, např.:

### • Program rozvoje Jihomoravského kraje - Aktualizace 2006

V textové části tohoto dokumentu se k danému jevu uvádí následující:

**Začátek citace:** „Vzhledem k významu lázeňství ve struktuře cestovního ruchu je nezbytné, jako rozvojové oblasti nadmístního významu sledovat místa s předpoklady pro vznik lázeňských kapacit, a to i tam, kde teprve probíhají příslušné čerpací a další zkoušky ověřující využitelnost zdrojů. Předpokládané rozvojové kapacity lázní v lokalitách s perspektivními zdroji minerálních a termálních vod:

Lokalita	Rozloha	Kapacita lázní
Lednice	26,5 ha	500 míst

Pozn.: rozsah ploch a kapacity jsou uváděny jako orientační hodnoty, které budou podrobně specifikovány v územních plánech obcí.

### Lednice

Charakteristiku místa a genius loci obce Lednice utváří především zámecký park a zámek, které jsou zařazeny na seznam Světového přírodního a kulturního dědictví UNESCO. Jedinečný rámeček krajinného a architektonického lichtenštejnského komplexu, vytváří mimořádně kvalitní rámeček ke zřízení klasických léčebných lázní. Oblast pro lázeňství vytváří spojnici mezi dvěma atraktivními lokalitami (zámecký areál s parkem a přírodní rezervace Lednické rybníky) s optimální využitelností území. Služby v oblasti cestovního ruchu jsou zdrojem pracovních příležitostí pro významnou část obyvatel Lednice i ostatních obcí LVA. Předpoklady úspěšné realizace záměru posiluje velmi dobrá dopravní dostupnost (dálnice D2). Výstavba léčebných zařízení a jejich doprovodné infrastruktury významným způsobem rozšíří stávající nabídku a prodlouží délku pobytu návštěvníků i turistickou sezónu obce. Z ekonomického hlediska se lázně v Lednici stanou klíčovou investicí, která podstatně rozšíří nabídku služeb v oblasti cestovního ruchu, vytvoří stálá pracovní místa a podníká další rozvoj turistické infrastruktury v LVA.“ **Konec citace.**

### • Program rozvoje cestovního ruchu JM kraje pro roky 2007–2013

Opatření 1.2.2 Výstavba, rozšíření a zkvalitnění infrastruktury pro wellness a léčebný cestovní ruch

### • regulace objemová

Stávající převládající hladina zástavby v okolí řešené plochy 2.01 je jedno nadzemní podlaží, reálná výška staveb je však rozdílná podle charakteru objektů (cca od 3 do 10 m od terénu). ÚPN SÚ Lednice stanoví ve směrné části hladinu zástavby na jedno nadzemní podlaží s možností využití podkroví bez dalších upřesnění. Vzhledem k nepatrné zastavěnosti území nelze zobecnit ostatní objemové parametry zástavby; ÚPN SÚ Lednice ve směrné části předepisuje, pro plochu řešenou změnou č.2.01, sklonitý tvar střech (bez dalšího upřesnění).

Vzhledem k charakteru funkčního využití (s přihlédnutím k proveditelnosti investic) se navrhuje hladina zástavby v ploše č. 2.01 na dvě plná nadzemní podlaží s možností využití podkroví.

### • regulace plošná a polohová

ÚPN SÚ Lednice stanoví pro zónu občanské vybavenosti - komerční aktivity v lokalitě ulice Břeclavská regulativ pro zastavěnost vyjádřený poměrem zeleně a zastavěných ploch na 3 : 1 ve prospěch zeleně tzn. 25 %. Stávající Uliční čára je nedefinovatelná (nejsou vymezeny ulice); ÚPN SÚ Lednice nenavrhuje uliční čáru ve výkresu regulačních zásad (výkres č. 2 ÚPN SÚ Lednice). Charakter stávající zástavby neurčuje pro budoucí výstavbu stavební čáru; v ÚPN SÚ Lednice je ve výkresu č. 2 Regulační zásady vyznačena stavební čára vymežující území mezi vlastní nadzemní částí staveb a veřejným prostranstvím bez upřesnění charakteru. Charakter stávající zástavby neurčuje pro další výstavbu hranice zastavění do hloubky pozemku nebo zastavění k hranici pozemku vycházející z uliční čáry; ÚPN SÚ Lednice nenavrhuje stavební hranice. Regulační čáry systému osázení zastavěné části území flórou - prostorové podmínky pro ochranu kořenových systémů zeleně nejsou pro řešené území stanoveny.

Vzhledem k charakteru funkčního využití (s přihlédnutím k proveditelnosti investic a jejich vysoké urbanistické, architektonické i technické náročnosti) se navrhuje zmírnit omezující podmínky pro výstavbu, ale současně s tím, že předmětná lokalita 2.01 je vymezena jako plocha architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

### • Lokalita 2.02

Jedná se o zastavěné, stabilizované území, skládající se ze dvou částí, z nichž první má tvar pravidelného obdélníku, kde se v současné době nacházejí dvoupodlažní řadové rodinné domy s plochou střechou a druhá půdorysného tvaru lichoběžníku se třípodlažními bytovými domy s plochou střechou. Podle platného územního plánu lze v území umísťovat rodinné domy s max. dvěma podlažími a plochou střechou, resp. bytové domy s max. třemi podlažími a plochou střechou.

Vzhledem k dobíhající životnosti stávajících plochých střech a k vysokému zájmu vlastníků výše popsaných nemovitostí provádět revitalizaci střech jejich sedlovou nádstavbou, považuje obec za vhodné odstranění regulativu stanovujícího tvar střech.

### • regulace objemová

Zájem na jednotnosti sklonu a výšky střech je v návrhu změny řešen stanovením maximální odchylky těchto parametrů pro předmětnou lokalitu.

### • předpokládané důsledky řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

V rámci rozboru udržitelného rozvoje území dle ÚAP ORP Břeclav jsou:

- jako indikátory hodnocení podmínek pro příznivé životní prostředí použity tyto jevy:

- Koeficient ekologické stability území
- Četnost nebo rozloha chráněných území
- Četnost nebo rozloha památek, památkových rezervací nebo zón
- Lázeňská místa
- Výskyt významných zátěží území
- Pokrytí urbanizovaného území ČOV
- jako indikátory hodnocení podmínek pro hospodářský rozvoj byly použity tyto jevy:
  - Atraktivita území
  - Dopravní dostupnost
  - Vybavenost území technickou infrastrukturou
  - Poloha
  - Nabídka pracovních sil
  - Bytová výstavba
- jako indikátory hodnocení podmínek pro soudržnost společenství obyvatel území byly použity tyto jevy:
  - Migrace

- Věková struktura populace
  - Vzdělanostní struktura populace
  - Pracovní příležitosti
  - Vybavenost území
  - Identita a sounáležitost
- Realizace investičního záměru dle navrhované změnylepší hodnocení území obce Lednice a potažmo prohloubí a stabilizuje vyváženost tří pilířů rozvoje.
- d) informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**
- Změna je v souladu s obsahem a závěry rozboru udržitelného rozvoje území dle ÚAP ORP Břeclav.
- e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**
- V rámci Změny č.2 dochází pouze k odnětí zemědělského půdního fondu, a to v následujícím rozsahu:

Číslo odnímané plochy	Návrh funkčního využití ploch	Celková rozloha v ha	Z toho odnětí ZPF v ha	Kultura	BPEJ	Třída ochrany	Umístění mimo zastavěné území (ZPF v ha)	Investice do půdy (v ha)
9	Občanské vybavení, sport a rekreace	9,80	max 1/3 ≈ 3,27	orná půda	00100	II.	3,27	-

(2) GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

II.2.a	koordinační výkres	1 : 5000
II.2.b	výkres širších vztahů	1 : 50 000
II.2.c	výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5000