

LEDNICE

ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU

ZMĚNA č. 3

TEXTOVÁ ČÁST

I. ZMĚNA č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 3

ZHOTOVITEL: URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO spol. s r.o.

Akce : **LEDNICE**
ZMĚNA č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU

Evidenční číslo: 27 - 001 - 162

Pořizovatel : Městský úřad Břeclav
odbor stavebního řádu a územního plánu

Zhotovitel: Urbanistické středisko Brno

Jednatelé společnosti

Ing. arch. Vladimír Pácek
Ing. Jan Hršel

Projektanti:
hlavní projektant: Ing. arch. Vanda Ciznerová
urbanismus: Ing. arch. Dana Schwarzová
vodní hospodářství: Ing. Pavel Veselý
energetika: Ing. Pavel Veselý
zábor ZPF: Mgr. Martin Novotný
digitalizace: Vlasta Jelínková

Brno, VII. 2009

ZMĚNA č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU L E D N I C E

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který změnu č. 3 vydal :	Zastupitelstvo obce Lednice	Razítko :
Číslo jednací a datum vydání změny :		
Datum nabytí účinnosti změny :		
Funkce .	starosta obce Lednice	
Jméno a příjmení :	RNDr. Libor Kabát	
Podpis :		
Pořizovatel :	Městský úřad Břeclav	
	odbor stavebního řádu a územního plánování	
Funkce :	vedoucí odboru stavebního řádu a územního plánování	
Jméno a příjmení :	Ivan Sulovský	
Podpis :		

Zhotovitel :	Urbanistické středisko Brno	Razítko:
Funkce :	hlavní projektant	
Jméno a příjmení :	Ing. arch. Vanda Ciznerová, č. autorizace 01013	
Podpis :		

ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Seznam příloh :

I. Změna č. 3 územního plánu sídelního útvaru Lednice

- A. TEXTOVÁ ČÁST..... 11 listů (str. 1-11)
B. GRAFICKÁ ČÁST :

Změna č. 3 je dokumentována ve výřezech výkresů schváleného ÚPNSÚ a jeho změny č. 1:

1. Urbanistické řešení 1:5000
2. Výkres dopravní a technické infrastruktury 1:5000

II. Odůvodnění změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru Lednice

- A. TEXTOVÁ ČÁST..... 14 listů (str. 12-21)

LEDNICE

ZMĚNA č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU – TEXTOVÁ ČÁST

I. ZMĚNA č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU LEDNICE

A.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	6
A.1.	Vymezení řešeného území změny č.3.....	6
B.	KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	
B.1.	Základní předpoklady a podmínky, hlavní cíle rozvoje obce.....	6
B.2.	Cíle ochrany a rozvoje hodnot území.....	6
C.	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.....	7
C.1.	Návrh urbanistické koncepce.....	7
C.2.	Vymezení zastavitelných ploch.....	7
D.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ	
D.1.	Dopravní infrastruktura.....	7
D.2.	Technická infrastruktura.....	8
D.3.	Občanské vybavení, veřejná prostranství.....	8
E.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ_NEROSTŮ.....	9
E.1.	Vymezení ploch s rozdílným využitím v krajině.....	9
E.2.	Vymezení ploch pro územní systém ekologické stability.....	9
E.3.	Prostupnost krajiny, protierození opatření, opatření proti povodním.....	9
E.4.	Vymezení ploch pro dobývání nerostů.....	9
F.	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU.....	9
F.1.	Plochy řešené změnou č.3 a podmínky jejich využití.....	9
F.1.1.	Plochy pro občanské vybavení a rekreaci 3.01 – změna z krajinné zóny přírodní na plochu pro občanské vybavení (ubytování, rekreace) lokalita U Hraničního zámečku.....	9
G.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT.....	10
H.	VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO.....	10
I.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAF. ČÁSTI.....	11
J.	STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE).....	11
K.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ.....	11
L.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ.....	11

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU LEDNICE

A.	VYHODNOCENÍ VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, VČETNĚ SOULADU S ÚPD VYDANOU KRAJEM	12
B.	ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ A POKYŇŮ PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU	12
C.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY, VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ.....	13
D.	VYHODNOCENÍ VLIVU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, INFORMACE O RESPEKTOVÁNÍ STANOVISKA K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, ZDŮVODNĚNÍ, PROČ TOTO STANOVISKO NEBYLO RESPEKTOVÁNO	13
E.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	15
F.	ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE	16

I. ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU LEDNICE

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ OBCE

Obec Lednice má zpracovaný územní plán sídelního útvaru (dále ÚPNSÚ), který byl schválen dne 15.2.1996. Dále byla zpracována a schválena změna č. 1 (k datu 4. 12. 1997) a vydána změna č. 2 (účinná od 6. 10. 2009), řešící další rozvoj rekreačních a lázeňských zařízení.

Změna č. 3 ÚPNSÚ Lednice je dokumentována ve výřezu z hlavního výkresu schválené změny č. 1, změnou č. 3 nedochází k aktualizaci zastavěného území obce. Bude stanovena pouze zastavitelná plocha a to v hranicích plochy 3.01.

A.1. Vymezení řešeného území změny č. 3 a identifikace dílčích změn

Řešené území změny č. 3 se nachází na k.ú. Lednice na Moravě a je vymezeno v rozsahu plochy dílčí změny. Lokalita je vymezena v grafické části elaborátu, a to ve výřezu z hlavního výkresu schváleného ÚPNSÚ Lednice a jeho schválené změny č. 1.

Identifikace ploch řešených změnou č. 3:

Změna je označena číslem, které označuje celkové pořadí zpracovávané změny (3) a dílčí změnou (01). Označení je pro celý elaborát jednotné.

Na základě požadavku obce a schváleného zadání změny č. 3 byla navržena tato dílčí změna:

číslo návrh změny funkčního využití:

3.01 změna z krajinné zóny zeleně na plochu pro občanské vybavení (zařízení ubytování a rekreace), lokalita Hraniční zámeček

B. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

B.1. Základní předpoklady a podmínky, hlavní cíle rozvoje obce

Základní předpoklady a podmínky pro rozvoj obce:

V rámci změny č. 3 ÚPNSÚ je počítáno s rozšířením ploch občanského vybavení (ubytování a rekreace) v návaznosti na stávající hotelové zařízení u Hraničního zámečku, což přispěje i k vytvoření nových pracovních příležitostí.

Nově navrhovaná lokalita umožní splnění požadavků na zvyšování kvalit služeb pro cestovní ruch a turistiku v této části Lednicko-valtického areálu.

Cíle, které má změna územního plánu splnit:

- doplnění návrhu funkčního využití území o novou plochu pro občanské vybavení
- prověření způsobu napojení rozvojové plochy na veřejnou infrastrukturu
- stanovení a upřesnění podmínek a limitů pro využití ploch řešených změnou územního plánu

B.2. Cíle ochrany a rozvoje hodnot území

Ochrana kulturních hodnot území :

Budou respektovány podmínky využití území následujících chráněných území a objektů:

- Lednicko-valtický areál (dále LVA) prohlášený za památkovou zónu, vyhláškou MK ČR ze dne 10.9.1992, LVA byl zapsán do Seznamu světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO (od r. 1996), k.ú. Lednice je součástí této památkové zóny
- v území řešeném změnou č. 3 se nachází nemovitá kulturní památka zámeček č. rejstříku ÚSKP 36467/7-1245 Hraniční zámeček při Hlohoveckém rybníku se sochou Hygie a parkem, Hlohovec čp. 1, areál je z části situován na k.ú. Lednice
- respektovat podmínky stanovené pro území archeologického zájmu, kterým je celé k.ú. Lednice, v případě jakýkoliv zemních stavebních prací a úprav terénu na katastrálním území obce je investor povinen zajistit provedení záchranného archeologického výzkumu institucí oprávněnou k provádění těchto výzkumů.

Ochrana přírodních hodnot území :

Respektovat podmínky využití území chráněných území přírody:

Zvláště chráněná území:

- Natura 2000, lokalita 3.01 se nachází v jejich blízkosti:

- Evropsky významná lokalita Lednické rybníky (CZ 0620009) z 1.12.2007, biogeografická oblast – panonská, typ přírodního stanoviště – 3130 oligotrofní až mezotrofní stojaté vody nížinného až subalpinského stupně kontinentální a alpinské oblasti a horských poloh a jiných oblastí s vegetací tříd Littorelletea uniflorae nebo Isoetes – Nanojuncetea, k.ú. Lednice na Moravě, Charvátská Nová Ves, Hlohovec, Sedlec u Mikulova
- Evropsky významná lokalita Lednické rybníky (27.10.2004), ptačí oblast (CZ 0621028), populace kvakoše nočního, husy velké, lžičáka pestrého, zrzohlávky rudozubé a jejich biotopy
- Národní přírodní rezervace – Lednické rybníky, ochranné pásmo činí 50 m, řešená lokalita není situována v o.p.
- Chráněná krajinná oblast Pálava vyhlášená v r. 1976 Výnosem MK ČSR č.j. 5790/76, k.ú. Lednice
- Biosférická rezervace Dolní Morava (zřizovací dokument UNESCO 15.9.2003), kde se nachází celé k.ú. Lednice

Obecná ochrana přírody:

- významné krajinné prvky (VKP):
 - podle § 3 zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění se za VKP považuje niva a vodní tok, rybník, jezero, lesní porost - u Hraničního zámečku se nachází Hlohovecký rybník a vodní tok Včelínek (k.ú. Hlohovec)

Ochrana prostorových a urbanistických kvalit sídla:

K.ú. Lednice je součástí krajinné památkové zóny Lednicko-valtického areálu a z tohoto důvodu je třeba respektovat požadavky památkové péče:

- zachovat a rozvíjet estetické hodnoty sídla - architektonická kvalita nových či rekonstruovaných objektů bude vycházet z tradičního historického charakteru obce (Lednice, Hlohovec) a návaznosti na památkově chráněný objekt Hraničního zámečku

Ochrana životního prostředí a krajinného rázu:

V návrhu změny č. 3 ÚPNSÚ Lednice je třeba respektovat možnost ovlivnění životního prostředí a krajinného rázu a byla navržena zmírňující opatření:

- do závazných podmínek využití plochy řešené změnou č. 3 jsou uvedeny regulativy pro ochranu životního prostředí v kap. F.1. Plochy řešené změnou č. 3 a podmínky jejich využití

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

C.1. Návrh urbanistické koncepce

S ohledem na malý rozsah navrhované plochy občanského vybavení nedojde k zásadní změně urbanistické koncepce.

- změnou č. 3 je navržen rozvoj urbanizovaného území – doplnění zóny občanského vybavení (ubytování a rekreace) v jihozápadní části území obce Lednice u Hraničního zámečku

C.2. Vymezení zastavitelných ploch

Nová rozvojová plocha občanského vybavení řešená změnou č. 3 je definována jako zastavitelné území. Okolní plochy krajinné zeleně jsou plochami nezastavitelnými.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ

D.1. Dopravní infrastruktura

Silniční doprava:

Nadřazený komunikační systém zůstává nezměněn dle schváleného ÚPNSÚ Lednice a jeho změny č.1.

- lokalita 3.01 (rozšíření občanského vybavení) řešená změnou č. 3 bude napojená na stávající hotelový areál a místní komunikace v obci Hlohovec
- odstavení a garážování motorových vozidel je nutno řešit v rámci areálu

Turistické a cyklistické stezky:

Jsou respektovány stávající cyklistické a pěší trasy:

- Moravská stezka č. 41 Břeclav–Janohrad–Lednice–Hlohovec–Hraniční zámeček–Sedlec, procházející jižně od řešeného území obcí Hlohovec
- Lichtenštejnská stezka vedená po severním břehu Hlohoveckého rybníka a z Hlohovce k Červené studánce

- pěší trasa a současně trasa cyklistická na severním břehu Hlohoveckého rybníka bude posunuta na severní stranu nové lokality

D.2. Technická infrastruktura

Vodní hospodářství

Zásobování vodou:

Navržená koncepce zásobování vodou obce dle schváleného ÚPNSÚ Lednice a jeho změny č. 1 zůstává v platnosti.

- lokalita navržená změnou č. 3 bude napojena na stávající systém zásobování vodou hotelového zařízení u Hraničního zámečku, které je napojeno na vodovodní síť obce Hlohovec
- případné kapacitní požadavky budou posouzeny a řešeny individuálně v podrobné dokumentaci
- respektovat trasu stávajícího přívodního řadu procházejícího přes hotelový areál

Odkanalizování:

Koncepce odkanalizování obce dle schváleného ÚPNSÚ Lednice a jeho změny č.1 zůstává v platnosti.

- likvidace odpadních vod bude řešena v rámci areálu hotelového zařízení, které je napojeno na vlastní lokální čistírnu odpadních vod u Hlohoveckého rybníka
- dešťové vody budou zadrženy v rámci navrhované plochy, v maximální možné míře je třeba zajistit vsakování

Ochranná pásma vodovodů a kanalizací:

- ochranné pásmo vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm - 1,5 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí
- ochranné pásmo vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm - 2,5 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí
- u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenost od vnějšího líce zvyšuje o 1 m

Energetika, spoje

Zásobování elektrickou energií

Koncepce zásobování obce el. energií dle schváleného ÚPNSÚ Lednice a jeho změny č.1 zůstává v platnosti.

- dostavba hotelu bude napojena na stávající systém zásobování el. energií celého areálu u Hraničního zámečku, které je napojeno na síť obce Hlohovec
- zvýšené kapacitní požadavky budou posouzeny a řešeny v podrobné dokumentaci

Zásobování plynem:

Koncepce zásobování obce plynem zůstává v platnosti dle schváleného ÚPNSÚ Lednice a jeho změny č.1.

- lokalita bude napojena na stávající systém areálu – do areálu je přiveden STL plynovod

Spoje a zařízení spojů

Změna č. 3 respektuje stávající trasy sdělovacích kabelů. Nová zařízení spojů nejsou navrhována.

Ochranná pásma tras VVN, VN a trafostanic

- ochranná pásma stávajících a navržených zařízení dle zákona č.222/1994 Sb., u venkovních vedení je o.p. stanoveno od krajního vodiče:

období výstavby vedení	do r. 1994	od r. 1995
nad 1 do 35 kV vč.	10 m	7 m
nad 35 do 110 kV vč.	15 m	12 m
trafostanice sloupové 22/0,4 kV	10 m	7 m

Ochranná a bezpečnostní pásma plynovodů

- ochranné a bezpečnostní pásmo VTL a STL plynovodů dle zákona č.278/2003Sb., stavební činnost a úpravy terénu v ochranném pásmu lze provádět pouze se souhlasem správce sítě

Bezpečnostní pásma:

VTL plynovody do DN 250 20 m

Ochranná pásma:

VTL plynovody a plynovody a přípojky mimo zastavěné území 4 m

NTL a STL plynovody a přípojky v zastavěném území obce 1 m

D.3. Občanské vybavení, veřejná prostranství

V rámci změny č. 3 je navržena plocha pro ubytování a rekreaci (3.01).

Změna veřejných prostranství není navrhována.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

E.1. Vymezení ploch s rozdílným využitím v krajině

Hlavní zásady koncepce uspořádání krajiny zůstávají zachovány dle schváleného ÚPNSÚ Lednice a jeho změny č. 1.

Změnou č. 3 je navržena změna nezastavitelné plochy krajinné zóny (ostatní plocha, zeleň) u Hraničního zámečku na plochu zastavitelnou občanského vybavení. Území navržené k této změně má většinou charakter pozemků nevyužitelných pro intenzivní zemědělskou činnost.

E.2. Vymezení ploch pro územní systém ekologické stability území

Řešená lokalita 3.01 rozšíření hotelového zařízení u Hraničního zámečku se nachází v území vymezeného nadregionálního biocentra (NRBC) č. 2011 Hlohovecké rybníky. Návrh kompenzačních opatření uvedený v Posouzení na rozšíření Hraničního zámečku zpracovaných v r. 2008 předpokládá kompenzační výsadbu na pozemku (p.č. 1742) na k.ú. Hlohovec, který je v územním plánu obce Hlohovec zařazen do území NRBC Hlohovecké rybníky a je v současné době bez porostů krajinné zeleně.

E.3. Prostupnost krajiny, protierozní opatření, opatření proti povodním

Zůstane zachována prostupnost krajiny na k.ú. Lednice v území, které bude dotčeno rozšířením hotelových zařízení u Hraničního zámečku:

- změnou č. 3 je navrženo přeložení cesty pro cyklisty a pěší na severním břehu Hlohoveckého rybníka a to v části za stávajícím hotelem, za plochu navrhovaného rozšíření

Ochrana před povodněmi – na k.ú. Lednice je stanoveno záplavové území u řeky Dyje (rozliv). Navrhovaná změna se nenachází v záplavovém území.

Protierozní opatření nejsou změnou č. 3 navrhována.

E.4. Vymezení ploch pro dobývání nerostů

Ochrana ložisek nerostných surovin:

Na k.ú. Lednice a v území řešeném změnou č. 3 se chráněná ložisková území a dobývací prostory nevyskytují.

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

F.1. Plochy řešené změnou č. 3 a podmínky jejich využití

V rozsahu ploch navržené změny č. 3 jsou stanoveny podmínky pro přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněčně přípustné využití těchto ploch a jsou stanoveny regulativy pro ochranu prostorových kvalit území, limity využití území a podmínky pro ochranu životního prostředí a krajinného rázu.

F.1.1. Plochy pro občanské vybavení a pro rekreaci:

3.01 – změna z krajinné zóny zeleně na plochu pro občanské vybavení (zařízení ubytování a rekreace), lokalita Hraniční zámeček

Záměr využití území: bude počítáno s využitím plochy v návaznosti na stávající hotelové zařízení u Hraničního zámečku pro ubytování a rekreaci (hotelové provozy, wellness zařízení apod.). Součástí změny je návrh změny trasy stezky pro cyklisty a pěší, která bude přesunuta za lokalitu 3.01.

Identifikace:

Stav využití území : lokalita (cca 0,25 ha) je situována severně od hotelu u Hraničního zámečku, který je z části umístěn na k.ú. Lednice a z druhé části na k.ú. Hlohovec. Plocha je v KN vedena jako ostatní plocha – zeleň, nedojde tedy k záboru zemědělského půdního fondu (není zpracována příloha Vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa).

Území je v současné době krajinnou zelení (křovinaté porosty, náletová zeleň).

Návrh zásad využití území:

Využití plochy ve schváleném územním plánu:

- krajinná zóna zeleně, funkční typ: Zk – krajinná zeleň

Navržená změna využití plochy:

- návrh plochy občanského vybavení, funkční typ: Our - ubytovací a rekreační zařízení

Podmínky pro využití území lokality 3.01 :

Funkční regulativy pro funkční typ Our:

Přípustné využití :

- ubytování a veřejné stravování, sportovně rekreační zařízení, služby osobní
- související veřejná prostranství (včetně veřejné zeleně), dopravní a technická infrastruktura

Podmínečně přípustné využití:

- menší kapacity bydlení (bydlení obsluhy zařízení)
- zařízení služeb, které nenarušují životní prostředí (škodlivé faktory jsou omezeny na vlastní objekt)

Nepřípustné využití:

- zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí (závadná výroba, kapacitní sklady a dopravní zařízení apod.)

Regulativy pro ochranu prostorových kvalit území a životního prostředí:

- bude počítáno s max. 1. podlažní zástavbou + sedlová střecha s podkrovím, výška stavby nesmí převýšit stávající zástavbu v areálu hotelového zařízení
- zachovat a rozvíjet estetické hodnoty - architektonická kvalita nových objektů bude vycházet z tradičního charakteru zástavby v LVA
- zastavitelnost plochy Our bude omezena na 1/3 plochy, u zbývajících částí v maximálně možné míře použít prvků veřejné zeleně (zatravnění parkovišť, výsadba stromů a okrasné zeleně)
- realizace záměru na této ploše je podmíněna realizací kompenzačních opatření navržených projektantem ÚSES a dohodnutých s MŽP, jako náhrada za zabranou plochu v NRBC Hlohovecké rybníky

Limity využití území:

- respektovat podmínky využití území v ochranných pásmech inženýrských sítí:
 - bezpečnostní (20 m) a ochranné pásmo (4 m) VTL plynovodu, jehož trasa se nachází na západním okraji lokality 3.01
 - při realizaci záměru musí být respektována všechna další ochranná pásma a ochranné režimy (např. vodovodů a kanalizací, el. vedení, ÚSES atd.).
- respektovat podmínky z hlediska ochrany kulturních a přírodních hodnot:
 - památková zóna Lednicko-valtický areál
- respektovat podmínky z hlediska ochrany kulturních a přírodních hodnot, stanovené pro památkovou zónu Lednicko-valtického areálu
- respektovat podmínky ochrany kulturních a civilizačních hodnot území (zákon č. 183/2006 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, část třetí, hlava I Cíle a úkoly územního plánování § 19, odstavec d) a e):
 - ve fázi přípravy podrobné dokumentace prověřit umístění a uspořádání a řešení staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a urbanistické, architektonické a estetické požadavky, které budou projednány s orgánem ochrany památkové péče

G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury:

V důsledku změny č. 3 nedojde k zařazení nových veřejně prospěšných staveb do schváleného seznamu uvedeného v územním plánu sídelního útvaru Lednice a v jeho schválené změně č.1.

H. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo nejsou změnou č. 3 navrženy.

I. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

I. Návrh změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru Lednice

- A. TEXTOVÁ ČÁST..... 11 listů (str. 1-11)
B. GRAFICKÁ ČÁST :

Změna č.3 je dokumentována ve výřezech výkresů schváleného ÚPNSÚ a jeho změny č. 1:

1. Urbanistické řešení 1:5000
2. Výkres dopravní a technické infrastruktury 1:5000

II. Odůvodnění změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru Lednice

- A. TEXTOVÁ ČÁST..... 14 listů (str. 12-21)

J. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Změnou č. 3 ÚPNSÚ Lednice není navržena etapizace rozvojových ploch.

K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Změnou č. 3 nejsou navrženy plochy územních rezerv.

L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

Navrhované rozšíření hotelového zařízení u Hraničního zámečku nebude prověřeno územní studií.

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU LEDNICE

A. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Obec Lednice má zpracovaný územní plán sídelního útvaru (dále ÚPNSÚ), který byl schválen v r. 1996. Dále byla zpracována a schválena změna č. 1 a vydána změna č. 2 (účinná od 6. 10. 2009), řešící další rozvoj rekreačních a lázeňských zařízení.

Na základě požadavku obce a schváleného zadání je navržena změna č. 3 územního plánu sídelního útvaru Lednice, která doplňuje hotelový areál u Hraničního zámečku o nutná zařízení a služby:

číslo návrh změny funkčního využití

3.01 změna z krajinné zóny zeleně na plochu pro občanské vybavení (zařízení ubytování a rekreace), lokalita Hraniční zámeček

Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Posouzení vlivu řešené změny č. 3 ÚPNSÚ Lednice na širší vztahy zahrnuje problematiku začlenění nové lokality do systému osídlení, její vazby na veřejnou infrastrukturu místního a nadmístního významu a na územní systémy ekologické stability.

Řešené území změny č. 3 se nachází na katastrálním území obce Lednice v odloučené části u Hlohoveckého rybníka, která navazuje na zastavěnou část obce Hlohovec. Katastrální území Lednice na Moravě zde sousedí s územím obcí Hlohovec a Sedlec. Obce Lednice, Hlohovec a Sedlec, včetně jejich území jsou součástí Lednicko – valtického areálu, mají společnou problematiku turistického a cestovního ruchu (pěší a cyklistické trasy, služby turistům) a technického vybavení (zásobování vodou, el. energií a plynem). Změna č. 3 v k.ú. Lednice na Moravě, u Hraničního zámečku (rozšíření hotelového zařízení - návrh plochy občanského vybavení), navazuje na dopravní a technickou infrastrukturu obce Hlohovec.

Systém ekologické stability: plocha řešené změny č. 3 se nachází v nadregionálním biocentru (NRBC) č. 2011 Hlohovecké rybníky. V návrhu změny č. 3 jsou akceptována kompenzační opatření, navrhuje výsadbu zeleně přírodního charakteru na k.ú. Hlohovec na pozemku p.č. 1742 a možné rozšíření NRBC na k.ú. Hlohovec.

Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje ČR

Tímto dokumentem jsou stanoveny priority pro rozvoj oblastí, os, specifických oblastí, koridorů a ploch dopravy, koridorů a ploch technické infrastruktury vymezených v Politice územního rozvoje České republiky 2008, která byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009.

- řešené území změny č. 3 ÚPNSÚ Lednice leží v blízkosti rozvojové osy OS 10 (Katowice)-hranice Polsko/ČR-Ostrava-Lipník nad Bečvou-Olomouc-Brno-Břeclav-hranice ČR/Slovensko (Bratislava). Řešené území se nenachází v rozvojové oblasti.
- řešené území neleží ve specifických oblastech vymezených v PÚR ČR

Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Pro řešené území s ohledem na ust. § 187 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů není platná žádná územně plánovací dokumentace vydaná krajem. Zásady územního rozvoje (ZÚR) Jihomoravského kraje dosud nebyly vydány.

B. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ A POKYNU PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU

Změna č. 3 ÚPNSÚ Lednice respektuje schválené zadání včetně připomínek, které byly vneseny ze strany dotčených orgánů, organizací a veřejnosti.

Při zpracování návrhu došlo k následujícím úpravám rozsahu dokumentace navržené změny:

- není zpracováno Vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení na ZPF vzhledem ke skutečnosti, že lokalita 3.01 (0,25 ha) se nachází na pozemku parc. č. 2540/4, který je v KN veden jako ostatní plocha (bez určení BPEJ)

C. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, A VYBRANÉ VARIANTY, VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Zdůvodnění urbanistické koncepce

Lednice patří ve struktuře osídlení k obcím plnicím nejen funkci obytnou, ale i funkci rekreační a lázeňskou. Změna č. 3 obě tyto funkce rozvíjí a je v souladu s Programem rozvoje Jm kraje, který předpokládá rozvoj turistické infrastruktury a cestovního ruchu.

Změna ÚPNSÚ č. 1 řešila již realizovanou část hotelového zařízení u Hraničního záměčku. Vzhledem k novému požadavku obce a investora na rozšíření hotelového areálu (o wellness centrum) byl zpracována změna č. 3. Realizace nového záměru zvýší atraktivitu této části LVA pro cestovní ruch a možnost zaměstnání místního obyvatelstva.

Návrh změny urbanistické koncepce sleduje zabezpečení souladu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot řešeného území.

Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření

Změnou č. 3 ÚPNSÚ Lednice nebyly vymezeny veřejně prospěšné stavby a opatření, jejichž realizace je ve veřejném zájmu.

Variantní řešení

Variantní řešení vymezení ploch s rozdílným způsobem využití nebylo prověřováno, a to s ohledem na návaznost na stávající hotelové zařízení.

D. INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, INFORMACE O RESPEKTOVÁNÍ STANOVISKA K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, ZDŮVODNĚNÍ, PROČ TOTO STANOVISKO NEBYLO RESPEKTOVÁNO

Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí

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:

Návrh zadání změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru Lednice stanovil rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a je tedy koncepcí ve smyslu ustanovení § 10a odst. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Na základě posouzení odboru životního prostředí KrÚ JMK tento neuplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí.

Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na území Natura 2000

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

Podle stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí nemůže mít navrhovaná změna č. 3 ÚPNSÚ Lednice významný vliv na území Natura 2000, jelikož evropsky významná lokalita - Lednické rybníky (CZ 0620009) a ptačí oblast Lednické rybníky (CZ 0621028), se nacházejí mimo řešené území změny č. 3.

Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na stav a vývoj území podle vybraných jevů obsažených v územně analytických podkladech. Předpokládané vlivy na výsledky analýzy silných stránek, slabých stránek, příležitostí a hrozeb v území

Územně analytické podklady (ÚAP) s vyhodnocením vlivů na stav a vývoj území pro Břeclavsko byly zpracovány v r. 2008. V rámci ÚAP bylo provedeno vyhodnocení slabých a silných stránek v území (SWOT analýza) a příležitostí pro zlepšení úrovně rekreačního využití území, zejména v LVA. Předpokládané důsledky navrženého řešení změny č. 3 ÚPNSÚ Lednice ovlivní (i když v celém území neodstraní) některé negativní jevy uvedené ve SWOT analýze:

Slabé stránky a ohrožení, které budou v daném území (jižní část k.ú. Lednice u Hraničního záměčku, v návaznosti na obec Hlohovec) pozitivně ovlivněny:

- výrazná sezónnost cestovního ruchu, nízká průměrná doba pobytu hostů
- nedostačující úroveň základní i doprovodné infrastruktury cestovního ruchu
- nedostatek aktivních subjektů působících v cestovním ruchu na lokální i regionální úrovni
- nízká vytiženost ubytovacích zařízení mimo sezónu.
- většina ubytovacích zařízení poskytuje služby střední nebo nižší kategorie. Chybí lůžková kapacita pro náročnější klienty.
- zaostávající turistická infrastruktura a nedostatečné zkvalitňování základních i doprovodných služeb pro turisty

Vyhodnocení vlivů změny územního plánu k naplnění priorit územního plánování

Hlavní úkoly a záměry určené k řešení v dalších stupních územně plánovací dokumentace uvedené v územně analytických podkladech:

- komplexně posuzovat záměry lokalizace dalších ubytovacích kapacit, zejména v rekreačních oblastech
- věnovat zvýšenou pozornost urbanistické koncepci a regulativům prostorového uspořádání staveb v lázeňských zónách
- věnovat zvýšenou pozornost urbanistické koncepci a regulativům prostorového uspořádání v památkových rezervacích, zónách a v okolí kulturních památek

Je možné konstatovat, že všechny tyto požadavky byly v návrhu změny č. 3 ÚPNSÚ Lednice zohledněny a jsou součástí textové i grafické části dokumentace, kde je prioritou nalezení optimálního způsobu využití území k zajištění udržitelného rozvoje území. Navržená změna reaguje na potřeby rozvoje LV areálu a je v souladu s principem udržitelného rozvoje území.

Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území – shrnutí

f/1. Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, jak byla zjištěna v rozboru udržitelného rozvoje

Cílem a obsahem změny územního plánu obce je doplnění a úprava funkčního vymezení a uspořádání ploch v LVA, stanovení zásad organizace území, včetně postupu při jeho využití, uvedení podmínek výstavby k vytvoření předpokladů zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území.

Podpora stabilizace rekreační funkce tj. vytvoření předpokladů pro uspokojování potřeb obyvatel a návštěvníků na potřebná zařízení a služby:

- pro udržitelný rozvoj je důležité vymezení nové plochy pro rekreaci, podmínkou využití je zachování urbanistických a stavebních forem charakteristických pro danou oblast
- nová zastavitelná plocha je navržena v návaznosti na zastavěné území
- je navržen rozvoj občanského vybavení, především zařízení a služeb pro cestovní ruch a rekreaci. Návrh zabezpečuje pěší a turistické trasy. Cílem je využívání přírodního a kulturního potenciálu krajiny pro rozvoj turistického ruchu a rekreace bez konfliktů s ochranou přírody a krajiny.

Podmínky pro soudržnost společenství obyvatel - pro udržení a posílení sociální soudržnosti jsou vytvářeny vhodné podmínky.

- nové zařízení pro rekreaci jsou situované v kvalitním životním a přírodním prostředí s možností využití pro krátkodobou rekreaci i místních obyvatel
- rozvoj sportovně rekreačních zařízení a úpravou zeleně pro rekreační využití u vodní nádrže, jsou vytvářena místa společenských kontaktů obyvatel podporující sociální soudržnost obyvatel

Podmínky pro hospodářský rozvoj - cílem je vytvoření dalších pracovních příležitostí, s důrazem na podnikatelské a komerční aktivity, drobnou výrobu, služby a podporu cestovního ruchu a turistiky.

- je počítáno s aktivitami podporujícími cestovní ruch a turistiku za podmínky zachování kvalit a předností zdejší krajiny a nenarušení hodnot území

Podmínky pro příznivé přírodní a životní prostředí - je jednou z nejcennějších hodnot území. Celková hygienická situace v řešeném území je dobrá, vzhledem k charakteru pobytové rekreace nedojde k zatížení obytného území průjezdnou dopravou.

Shrnutí přínosu změny územního plánu k vytváření podmínek pro předcházení zjištěným rizikům ovlivňujícím potřeby života současné generace obyvatel řešeného území a předpokládaným ohrožením podmínek života generací budoucích

- návrh zachovává urbanistickou strukturu území založenou během historického období stanovením podmínek pro využití území (omezení výšky zástavby)
- v maximální možné míře je respektován krajinný ráz a stávající přírodní hodnoty
- posílení image Hraničního zámečku (rekonstrukce památky a způsob jeho využití) jako jednoho z center Lednicko-valtického areálu - oblasti s rekreačním potenciálem a využití atraktivní krajiny v okolí sídla pro zvýšení cestovního ruchu v souladu s krajskou koncepcí rekreace, turistického ruchu a lázeňství

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

E.1. VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Vzhledem ke skutečnosti, že nedojde k odnětí zemědělského půdního fondu (plocha pro rozšíření hotelového zařízení je ostatní plochou), nebylo provedeno vyhodnocení předpokládaných důsledků návrhu změny č. 3 ÚPNSÚ Lednice na zemědělský půdní fond.

E.2. ZÁBOR POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Změna č.3 územního plánu sídelního útvaru Lednice nenavrhuje plochy, které kladou nároky na zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa.