



ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU LEDNICE

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který územně plánovací dokumentaci vydal: Zastupitelstvo obce Lednice	
Datum nabytí účinnosti:	
Pořizovatel: Městský úřad Břeclav, Oddělení úřadu územního plánování	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele (jméno, příjmení, funkce): Ing. Lenka Raclavská, vedoucí Odboru rozvoje a investic	

ZPRACOVATEL	
knesl kynčl architekti s.r.o. architektonický ateliér Šumavská 416/15, 602 00 Brno	doc. Ing. arch. Jakub Kynčl, Ph.D.  Digitální podpis: 31.08.2026 14:12
Projektant: doc. Ing. arch. Jakub Kynčl, Ph.D. číslo autorizace ČKA: 02 672	

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:**OBJEDNATEL:****Obec Lednice**

Zámecké náměstí 70, 691 44 Lednice

Mgr. Stanislav Straškrába, starosta

RNDr. Libor Kabát, určený zastupitel

PŮŘIZOVATEL:**Městský úřad Břeclav**

Náměstí T. G. Masaryka 42/3, 690 02 Břeclav

Ing. Lenka Raclavská, vedoucí Odboru rozvoje a investic

ZPRACOVATEL:**knesl kynčl architekti s.r.o.**

Šumavská 416/15, 602 00 Brno

IČ: 47912481

projektant:

doc. Ing. arch. Jakub Kynčl, Ph.D.

číslo autorizace ČKA: 02 672

projekční tým:

doc. Ing. arch. Jakub Kynčl, Ph.D.

Ing. arch. Jiří Knesl

Ing. arch. Bohuš Zoubek

Ing. arch. Jan Špirit

Ing. arch. Jana Šímová, Ph.D.

Ing. arch. Lenka Hlušková

dopravní infrastruktura:

Ing. Kateřina Polesná (Atelier DPK, s.r.o.)

technická infrastruktura:**- vodní hospodářství:**

Ing. Pavel Dvořák, Ing. Milan Přinosil

- zásobování plynem:

Martin Buček (Plynprojekt)

- zásobování elektřinou:

Ing. Vlastimila Nepevná

ÚSES:

RNDr. Jiří Kocián (AGERIS, s. r. o.)

krajina, zábor půdního fondu: Ing. arch. Jiří Knesl

OBSAH DOKUMENTACE:**I. Územní plán**

Textová část:

Územní plán (výrok)

Grafická část:

I/01	Výkres základního členění území	1 : 5 000
I/02	Hlavní výkres	1 : 5 000
I/03	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
I/S	Schéma urbanistické kompozice	1 : 25 000

II. Odůvodnění územního plánu

Textová část:

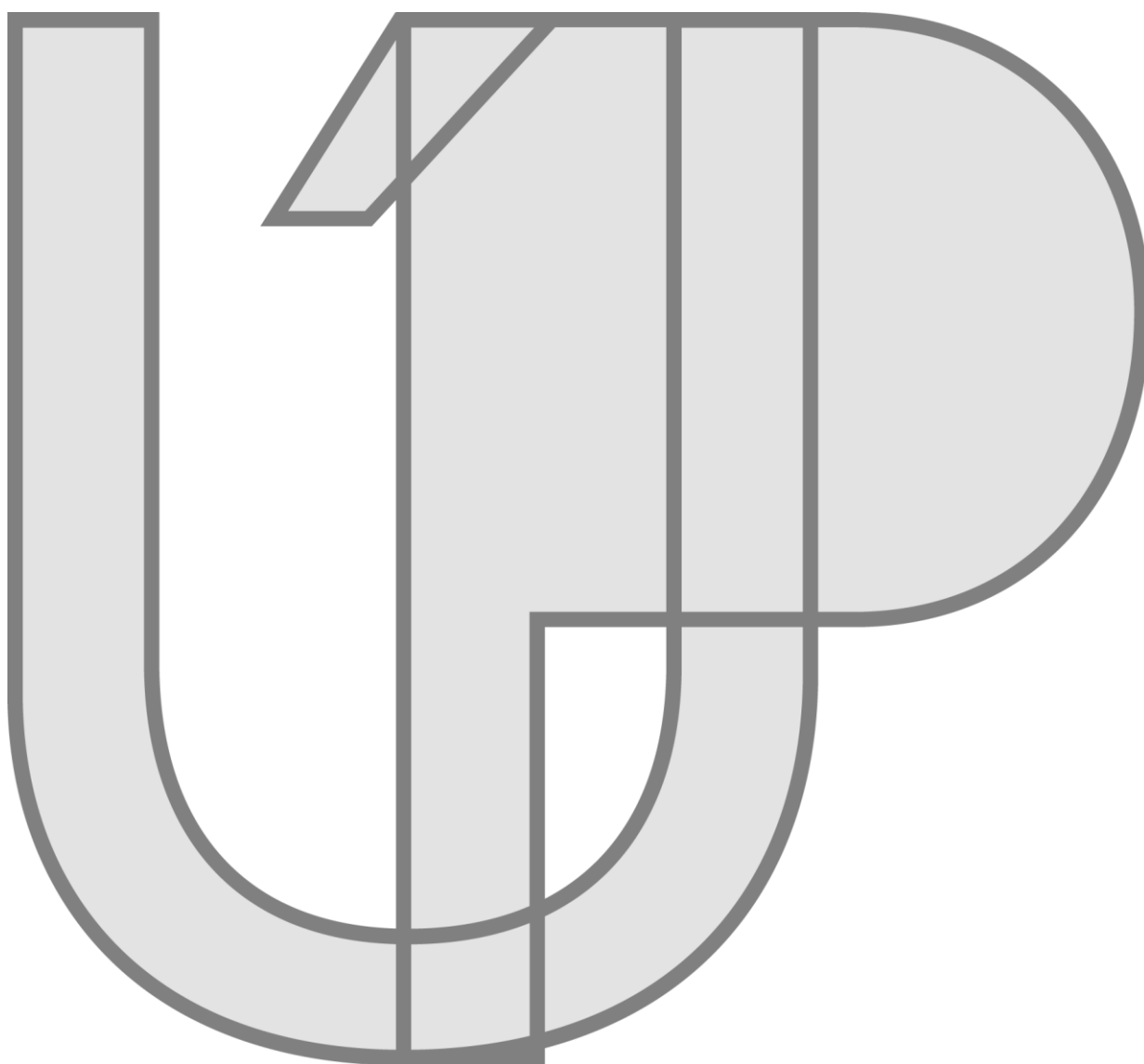
Odůvodnění územního plánu

Grafická část:

II/01	Koordinační výkres	1 : 5 000
II/02	Výkres širších vztahů	1 : 50 000
II/03	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
II/04	Výkres technické infrastruktury	1 : 5 000

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

TEXTOVÁ ČÁST



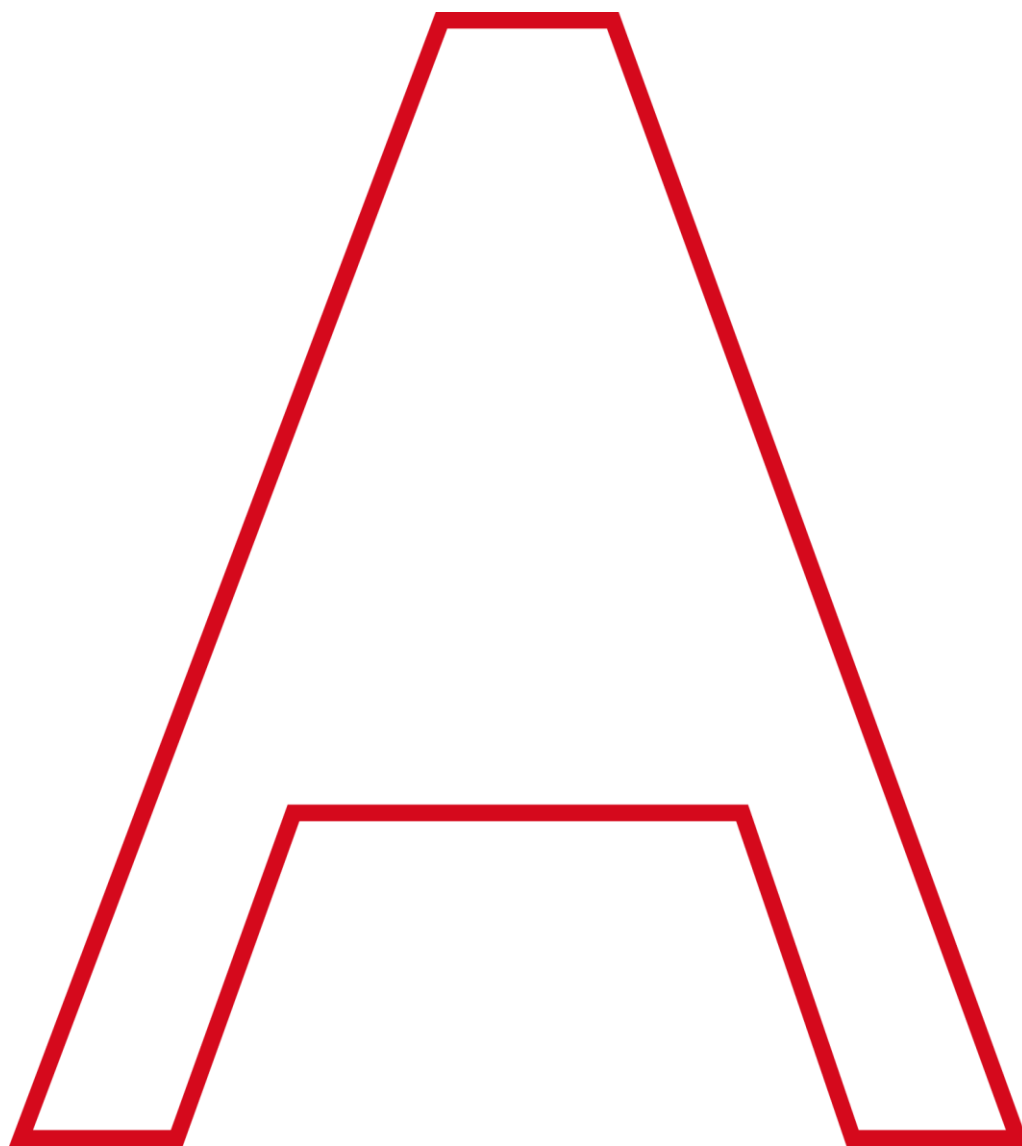
1. OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU:

A.	POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	A1
1.	Postup pořízení územního plánu	A2
B.	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA	B1
1.	Soulad s cíli a úkoly územního plánování	B2
2.	Soulad s požadavky stavebního zákona	B6
C.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ	C1
1.	Soulad s požadavky jiných právních předpisů	C2
2.	Soulad se stanovisky dotčených orgánů	C2
D.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ	D1
1.	Soulad s politikou územního rozvoje	D2
2.	Soulad s Územním rozvojovým plánem	D13
3.	Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	D14
E.	VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM	E1
1.	Požadavky vyplývající ze zadání Územního plánu Lednice	E2
F.	ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	F1
1.	Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	F2
G.	SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	G1
1.	Zohlednění vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	G2
H.	STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO	H1
1.	Stanovisko krajského úřadu podle § 100 odst. 1 stavebního zákona	H2
2.	Zohlednění stanoviska krajského úřadu	H2
I.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	I1
1.	Vymezení zastavěného území	I2
2.	Základní koncepce rozvoje území	I4
3.	Urbanistická koncepce	I32

4.	Koncepce veřejné infrastruktury	I42
5.	Koncepce uspořádání krajiny	I80
6.	Podmínky pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití	I92
7.	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	I102
8.	Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny	I104
9.	Členění území podle převažujícího charakteru na lokality	I104
10.	Vymezení zastavitelného území	I104
11.	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	I104
12.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou	I105
13.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	I108
14.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	I110
15.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno realizací architektonické nebo urbanistické studie	I110
16.	Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků	I110
17.	Stanovení pořadí provádění změn v území	I111
18.	Stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu u části území obce, pro které územní plán obsahuje prvky regulačního plánu	I112
19.	Pojmy	I112
J.	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÚR, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	J1
1.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR	J2
K.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	K1
1.	Východiska hodnocení	K2
2.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území	K2
3.	Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	K3
L.	VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ	L1
1.	Výčet prvků regulačního plánu	L2
2.	Odůvodnění vymezení prvků regulačního plánu	L2
M.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL	M1
1.	Zemědělský půdní fond (ZPF) a pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)	M2

2.	Vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu	M13
3.	Vyhodnocení předpokládaných záborů pozemků určených k plnění funkcí lesa	M39
4.	Tabulková část vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu	M39
N.	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ	N1
1.	Vyhodnocení připomínek	N2
O.	POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM	O1
1.	Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem	O2
P.	ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE	P1
1.	Odůvodnění pořizovatele	P2

A. POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU



1. POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Pořízení nového Územního plánu Lednice bylo schváleno Zastupitelstvem obce Lednice na zasedání č. 6/2020 konaném dne 17.12.2020.

Pořizovatelem územního plánu je Městský úřad Břeclav, který dle § 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a od 1.7.2024 podle § 46 zákona č. 283/2021, stavebního zákona, zajišťuje výkon územně plánovací činnosti pro nový územní plán, splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti kladené na úředníky.

Projednání zadání

Návrh zadání ÚP Lednice byl vypracován pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem obce RNDr. Liborem Kabátem za použití Územně analytických podkladů (dále jen ÚAP) správního obvodu obce s rozšířenou působností (dále jen ORP) Břeclav. Zadání bylo projednáno podle § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Návrh zadání byl zaslán jednotlivě dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu. Návrh zadání byl vystaven k veřejnému nahlédnutí na Městském úřadu Břeclav a Obecním úřadu Lednice v termínu od 14.02.2022 do 16.03.2022. Dále byl návrh zadání zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na adresách www.breclav.eu a www.lednice.cz. Na základě uplatněných požadavků a podnětů v rámci řádného projednání Zadání, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem upravil návrh zadání a předložil jej ke schválení. Upravené zadání Územního plánu Lednice bylo schváleno na zasedání Zastupitelstva obce 20.06.2022 zastupitelstvem obce Lednice pod usn. č. 52/2022. Podle §323 odst. 4 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, se schválené zadání považuje za zadán podle tohoto zákona.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí uplatnil stanoviska, ze kterého vyplývá, že územní plán Lednice může mít významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost EVL a PO a uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu Lednice na životní prostředí.

Dále Zastupitelstvo obce Lednice po komunálních volbách v roce 2022 potvrdilo místostarostu RNDr. Kabátu ke spolupráci s pořizovatelem a zpracovatelem Územního plánu Lednice (určený zastupitel).

Zpracování návrhu územního plánu

Na základě schváleného Zadání, v souladu se stavebním zákonem a vyhláškou č. 500/2006 Sb. a vyhláškou č. 501/2006 Sb. vypracoval autorizovaný architekt Ing. arch. Kynčl – č. autorizace ČKA 02672 a kolektiv z projekční kanceláře knesl kynčl architekti s.r.o. návrh ÚP Lednice. V zadání nebyly vyžadovány varianty řešení. Dotčeným orgánem (KÚ JmK – odbor ŽP) byl uplatněn požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území – zpracování SEA a NATURA hodnocení. Vyhodnocení vlivů na životní prostředí vypracovala Ing. Pavla Žídková, Polní 369, 747 62, Mokré Lazce; osvědčení č.j. 094/435/OPVŽP/95, prodlouženo rozhodnutím č.j. MZP/2021/710/465, ze dne 11.05.2011. Vyhodnocení vlivů na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti zpracoval Ing. Pavel Koláček, Ph.D., Sušilova 7, 602 00 Brno; držitel autorizace k posuzování vlivů dle § 45i, č. j.: MZP/2022/630/78 ze dne 11.01. 2022.

Projektové práce byly zahájeny projektantem podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a jeho platných vyhlášek, dále bylo postupováno podle § 334a odst. 2 zákona

č. 283/2021 Sb., stavební zákon a návrh byl upraven podle § 323 odst. 6 stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů. Rovněž byl návrh upraven dle nových prováděcích vyhlášek k zákonu č. 283/2021 Sb.

Návrh pro společné jednání a veřejné projednání vypracovala společnost knesl kynčl architekti s.r.o., která je zastoupena jednatelem Ing. arch. Kynčlem, ČKA 02672 a návrh předala pořizovateli v 08/2024.

Pořizovatel v souladu s § 93 odst. 5 písm. b) a c) oznámil dobu a místo konání společného jednání a veřejnou vyhláškou dobu a místo veřejného projednání k návrhu Územního plánu Lednice a vyhodnocení vlivů územního plánu Lednice na udržitelný rozvoj území.

Společné jednání se konalo dne 26.9.2024 od 10:00 hodin na Městském úřadě Břeclav, Nám. T. G. Masaryka 42/3, 690 02 Břeclav.

Veřejné projednání návrhu Územního plánu Lednice se konalo dne 26.9.2024 od 16:00 na Obecním úřadu Lednice, Zámecké náměstí 70, 691 44 Lednice.

V připomínkách obdržených k proběhlému jednání bylo poukázáno na nesprávné zveřejnění návrhu Územního plánu v Národním geoportálu územního plánování (NGÚP), kde se nezobrazily všechny výkresy, dále bylo připomínkováno jejich pojmenování. Po obdržení této připomínky a následné konzultaci s Ministerstvem pro místní rozvoj pořizovatel došel k závěru, že ačkoliv byla do neveřejné části NGÚP nahrána kompletní dokumentace, ve veřejné části NGÚP bylo minimálně v části zákonem dané lhůty, vlivem jeho počáteční nefunkčnosti, zobrazeno výkresů méně, než bylo do NGÚP nahráno. **Na základě výše uvedeného došel pořizovatel k závěru, že nebyly řádně naplněny požadavky stanovené v § 93 odst. 5 písm. a) a § 94 odst. 1 stavebního zákona a bude vypsáno nové společné jednání a veřejné projednání nového návrhu ÚP Lednice, ke kterému bude možno uplatnit připomínky a stanoviska znovu a v celém rozsahu, jelikož se na základě výše uvedeného k dosavadnímu společnému jednání a veřejnému projednání nepřihlíží.**

Na základě zásady hospodárnosti, která vyplývá ze zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, však považuje jak pořizovatel, tak určený zastupitel a zpracovatel návrhu za neúčelné, aby vyvěšoval zcela totožný návrh, ke kterému obdržel více stanovisek s požadavky dotčených orgánů a tyto proto budou v novém předkládaném návrhu Územního plánu zapracovány.

Druhý návrh pro společné jednání a veřejné projednání vypracovala společnost knesl kynčl architekti s.r.o., která je zastoupena jednatelem Ing. arch. Kynčlem, ČKA 02672 a návrh předala pořizovateli v 10/2025.

Pořizovatel v souladu s § 93 odst. 5 písm. b) a c) oznámil dobu a místo konání společného jednání a veřejnou vyhláškou dobu a místo veřejného projednání k návrhu Územního plánu Lednice a vyhodnocení vlivů územního plánu Lednice na udržitelný rozvoj území.

Společné jednání se konalo dne 12.11.2025 od 11:00 hodin na Městském úřadě Břeclav, Nám. T. G. Masaryka 42/3, 690 02 Břeclav.

Veřejné projednání návrhu Územního plánu Lednice se konalo dne 12.11.2025 od 16:30 na Obecním úřadu Lednice, Zámecké náměstí 70, 691 44 Lednice.

V připomínkách obdržených k proběhlému jednání bylo poukázáno na nedodržení lhůty pro konání veřejného projednání. Veřejné projednání se sice uskutečnilo do 30 dnů od doručení veřejné

vyhlášky, tak jak nařizuje Stavební zákon, nebyla však dodržena další podmínka vyplývající ze Správního řádu, a to, že zároveň toto veřejné projednání nesmí být konáno dříve než 15 dní od doručení veřejné vyhlášky. Veřejná vyhláška byla zveřejněna dne 14.10.2025. Doručena byla 15. dnem od vyvěšení, tj. 29.10.2025. Dle § 172 odst. 3 Správního řádu správní orgán oznámí dobu a místo konání veřejného projednání nejméně 15 dnů předem, tzn. ze mezi dnem doručení oznámení a dnem konání veřejného projednání musí uplynout lhůta 15 celých dní, tj. od 30.10. do 13.11. včetně. Veřejné projednání tedy mělo proběhnout nejdříve následující den tj. 14.11.2025. Veřejné projednání se uskutečnilo dne 12.11.2025 a tudíž nebyla dodržena podmínka vyplývající ze správního řádu. **Na základě výše uvedeného došel pořizovatel k závěru, že nebyly řádně naplněny zákonné lhůty vyplývající ze správního řádu a bude vypsáno nové společné jednání a veřejné projednání nového návrhu ÚP Lednice, ke kterému bude možno uplatnit připomínky a stanoviska znovu a v celém rozsahu, jelikož se na základě výše uvedeného k dosavadnímu společnému jednání a veřejnému projednání nepřihlíží.**

Na základě zásady hospodárnosti, která vyplývá ze zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, však považuje jak pořizovatel, tak určený zastupitel a zpracovatel návrhu za neúčelné, aby vyvěšoval zcela totožný návrh, ke kterému obdržel více stanovisek s požadavky dotčených orgánů a tyto proto budou v novém předkládaném návrhu Územního plánu zapracovány.

Třetí návrh pro společné jednání a veřejné projednání vypracovala společnost knesl kynčl architekti s.r.o., která je zastoupena jednatelem Ing. arch. Kynčlem, ČKA 02672 a návrh předala pořizovateli v 04/2026.

Pořizovatel v souladu s § 93 odst. 5 písm. b) a c) oznámil dobu a místo konání společného jednání a veřejnou vyhláškou dobu a místo veřejného projednání k návrhu Územního plánu Lednice a vyhodnocení vlivů územního plánu Lednice na udržitelný rozvoj území.

Společné jednání se konalo dne 27.5.2026 od 10:00 hodin na Městském úřadě Břeclav, Nám. T. G. Masaryka 42/3, 690 02 Břeclav.

Veřejné projednání návrhu Územního plánu Lednice se konalo dne 27.5.2026 od 17:00 na Obecním úřadu Lednice, Zámecké náměstí 70, 691 44 Lednice.

Po veřejném projednání ÚP Lednice pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a zpracovatelem ÚP Lednice vyhodnotil výsledky projednání návrhu ÚP Lednice a s ohledem na veřejné zájmy zpracoval Návrh vyhodnocení připomínek uplatněných po veřejném projednání a Návrh vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a doručil je krajskému úřadu a dotčeným orgánům a vyzval je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska.

K zaslaným návrhům se vyjádřili:

- Hasičský záchranný sbor JMK, č.j.HSBM-554-43/2026 ze dne 3.7.2026
- MěÚ Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, č.j. MUBR 95804/2026 ze dne 10.7.2026
- Krajský úřad JMK, odbor kultury a památkové péče, č. j. JMK 106460/2026 ze dne 14.7.2026
- Ministerstvo kultury, zn. MK 44948/2026 OPP ze dne 20.7.2026
- Krajská hygienická stanice JMK, č.j. KHSJM 41583/2026/BV/HOK ze dne 27.7.2026
- Krajský úřad JMK, odbor územního plánování, č.j. JMK 100210/2026 ze dne 30.7.2026

Krajský úřad JMK, Odbor životního prostředí v souladu s §100 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, dne 30.7.2026 zaslal oznámení o prodloužení lhůty pro uplatnění stanoviska o 30 dní.

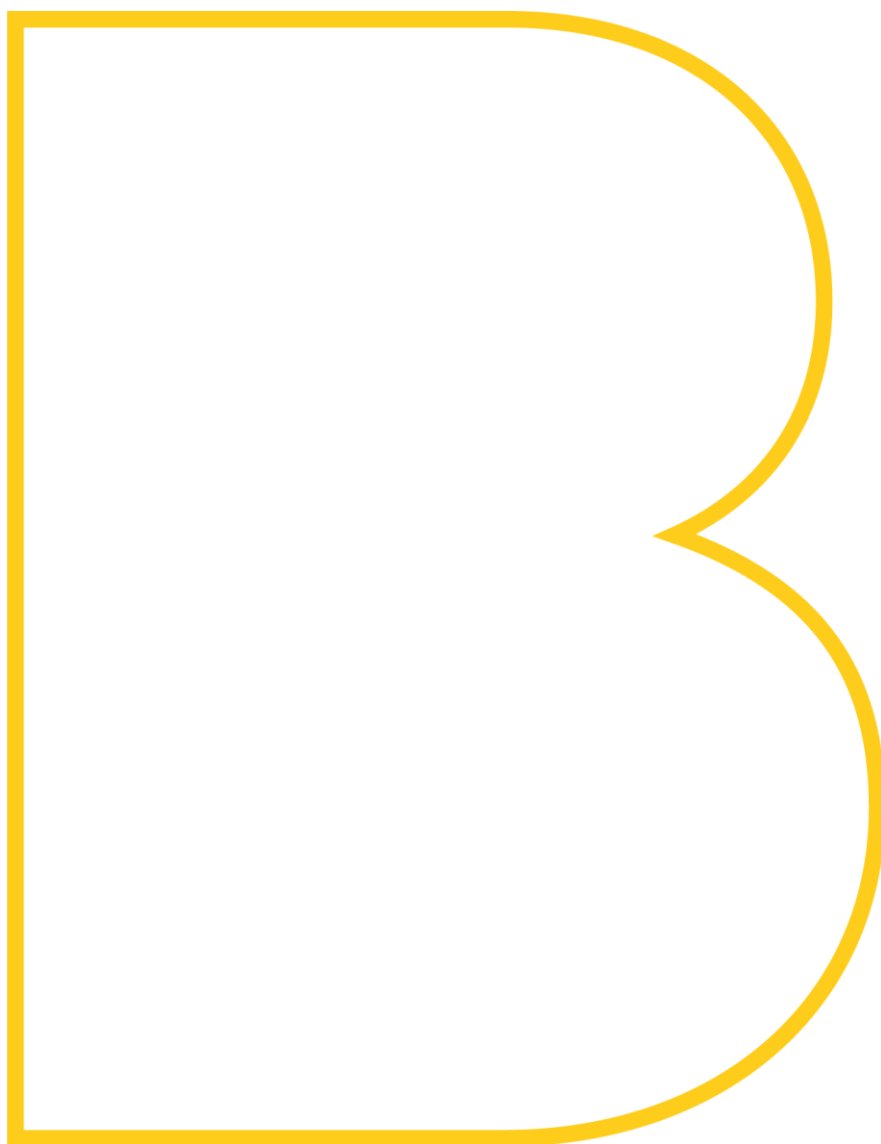
- Krajský úřad JMK, Odbor životního prostředí, č. j. JMK119785/2026 ze dne 26.8.2026

Obdržená stanoviska dotčených orgánů byla souhlasná. Ostatní dotčené orgány ve stanovené lhůtě svá stanoviska nezaslaly, a proto v souladu s ustan. § 98 odst. 5 stavebního zákona, se má za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu ÚP Lednice s požadavky stanovenými v § 104 odst. 1, a) b) c) stavebního zákona a dopracoval odůvodnění ÚP Lednice včetně vyhodnocení souladu územního plánu s jednotným standardem.

Následně pořizovatel předložil v souladu s ustan. § 104 odst. 1 stavebního zákona Zastupitelstvu Obce Lednice návrh na vydání územního plánu s jeho odůvodněním.

B. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA



1. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Hlavním cílem Územního plánu obce, potažmo územního plánování jako takového, je harmonický rozvoj území. Cestou k dosažení tohoto cíle je vzájemná koordinace jeho jednotlivých složek při současném respektování optimální prostorové organizace území a jeho kulturně historických hodnot.

Samotný Územní plán je nástrojem samosprávy obce a má jí být pomocníkem při rozhodování v konkrétních případech, ať už se jedná o strategické kroky rozvoje či drobnou každodenní operativu.

Níže jsou uvedeny cíle a úkoly územního plánování tak, jak jsou vyjmenovány v §38 a §39 Stavebního zákona (zákon č. 283/2021 Sb.), k nim je doplněn tučným písmem komentář jejich naplnění v Územním plánu Lednice.

1.1. Cíle územního plánování

(1) Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

> Územní plán vymezením ploch s rozdílným způsobem využití, stanovením podmínek jejich využití a stanovením podmínek prostorového uspořádání komplexně řeší funkční využití řešeného území a jeho prostorové uspořádání. Požadavky na prostorové řešení budoucí zástavby jsou definovány tak, aby nebyly dotčeny stávající dominanty území a nebyl narušen krajinný ráz Vymezením dostatečných rozvojových ploch pro bydlení, veřejnou infrastrukturu a podnikání na straně jedné a stabilizovaných a rozvojových ploch určených pro rozvoj a ochranu krajiny a zeleně na straně druhé Územní plán vytváří vhodné podmínky pro zajištění vyváženého a udržitelného rozvoje obce. Navržená řešení zajišťují podmínky pro komplexní rozvoj území obce v budoucích cca 20 až 30 letech.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.

> Řešení Územního plánu vychází ze stávajícího stavu území, který je rozvíjen tak, aby byly potvrzeny jeho kvality a případně korigovány jeho slabé stránky. Jednotlivé typy ploch jsou navrhovány ve vhodném umístění vzhledem ke stávajícímu využití území i ve vztahu k ostatním navrženým plochám. Na základě údajů českého statistického úřadu byl odhadnut rozvoj obce a další vývoj na dalších cca 20 až 30 let.

(3) Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

> Územní plán stanovením základní koncepce rozvoje zvyšuje kvalitu prostředí obce a vytváří podmínky pro funkční a harmonické prostředí.

(4) Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako

podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.

> Územní plán definuje základní koncepci rozvoje území, která stanovuje ochranu a rozvoj v území (viz Článek 2. výrokové části ÚP), ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v území. Vymezením ploch s rozdílným způsobem využití zajišťuje hospodárné využití zastavěného území i zastavitelných ploch a také ochranu nezastavěného území (viz Článek 3. výrokové části ÚP). Zastavitelné plochy jsou navrženy v rozsahu, který odpovídá umístění obce v systému osídlení, zároveň ale s potřebnou rezervou tak, aby nebylo jejich případné využití blokováno majetkovými vztahy či problémy s jejich zainvestováním (viz kap. K odůvodnění ÚP). Koncepce rozvoje a návrhové plochy jsou navrženy s ohledem na kulturně historické hodnoty Lednicko-valtického areálu.

- (5) *Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.*

> Bez požadavků pro Územní plán.

1.2. Úkoly územního plánování

- (1) *Úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména:*

- a) *zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty;*
- b) *stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území;*
- c) *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území;*
- d) *stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,*
- e) *vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch,*
- f) *s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce⁶⁷⁾ a klimatické cíle státu,*
- g) *stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,*

- h) *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhovat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,*
- i) *stanovovat pořadí provádění změn v území,*
- j) *koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,*
- k) *vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,*
- l) *vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot,*
- m) *uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu,*
- n) *prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,*
- o) *vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,*
- p) *vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,*
- q) *určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,*
- r) *regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití,*
- s) *vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.*

> Řešení územního plánu:

- a) **Při zpracování územního plánu byl zjištěn a posouzen stávající stav území, včetně jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.**
- b) **Územní plán určuje koncepci využití a rozvoje obce zejména s cílem zajištění dostatečných možností pro rozvoj bydlení, veřejné infrastruktury, rekreace a podnikatelských aktivit a pro ochranu volné krajiny, a to s ohledem na podmínky a hodnoty území a také jeho historický vývoj.**
- c) **Územní plán prověřil a posoudil potřebu změn v území a s ohledem na přínosy, problémy, rizika a ochranu veřejných zájmů bylo navrženo řešení, které je z hlediska využívání území nejhospodárnější a nejvíce odpovídá prognóze rozvoje obce.**
- d) **Územní plán určuje podmínky pro využití jednotlivých typů ploch, včetně funkčních požadavků a podmínek prostorového upořádání (viz zejména oddíl VI. výrokové části ÚP).**
- e) **Územní plán stanovením podmínek ploch umožňuje hospodárné využití zastavěného území a využití stavebních proluk. V Územním plánu jsou navrženy plochy transformační pro přestavbu a revitalizaci stávajících a nevyužívaných areálů.**
- f) **Územní plán vymezuje plochy smíšené výrobní pro stávající výrobu a stanovením podmínek ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje drobnou výrobu bez rušivých vlivů i v jiných plochách. Stanovením podmínek ploch s rozdílným**

způsobem využití územní plán vytváří podmínky pro využití obnovitelných zdrojů energie.

- g) Územní plán stanovuje podmínky pro obnovu a rozvoj obce, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu a to zejména vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením jejich podmínek (viz zejména Oddíl VI. výrokové části ÚP).
- h) V Územním plánu byly prověřeny a posouzeny potřeby změn v území a byly stanoveny jejich podmínky. V místech, kde je to účelné, byly vymezeny plochy územních studií. Pro plochy smíšené obytné všeobecné byly stanoveny podmínky prostorového uspořádání (viz zejména Oddíl VI. článek 41 výrokové části ÚP).
- i) V Územním plánu je stanoveno provedení pořadí změn v území (viz Oddíl XVII výrokové části).
- j) Územní plán koordinuje veřejný zájem a podněty na provedení změn v území.
- k) V Územním plánu byly vymezeny veřejně prospěšné stavby (viz Oddíl VII. výrokové části ÚP a Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací).
- l) Územní plán stanovením Konceptu uspořádání krajiny (viz Oddíl VII. výrokové části ÚP) a stanovením podmínek ploch s rozdílným způsobem využití vytváří podmínky pro snižování nebezpečí v území.
- m) V Územním plánu jsou uplatněny požadavky na adaptaci sídel. Stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením Konceptu uspořádání krajiny a Konceptu technické infrastruktury a zelené infrastruktury (viz zejména Oddíl VI. a V. výrokové části ÚP) vytváří Územní plán podmínky pro adaptaci na změny klimatu.
- n) Navržením rozvoje v návaznosti na zastavěné území a navržením rozvoje veřejné infrastruktury v rozsahu odpovídajícím současným potřebám obce a jejímu uvažovanému rozvoji vytváří Územní plán podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků na změny v území.
- o) Územní plán respektuje požadavky na zajištění obrany a bezpečnosti státu a na zajištění civilní ochrany.
- p) Územní plán vytváří podmínky pro všechny typy aktivit (bydlení, produkce, rekreace), jejichž rovnováha je základem pro udržení sociální a ekonomické stability území a tím předchází důsledkům způsobených náhlými hospodářskými změnami. V Územním plánu byly prověřeny a následně vymezeny zastavitelné a transformační plochy (viz Hlavní výkres).
- q) V Územním plánu byly vymezeny plochy transformační. Jedná se zejména o změny z důvodu lepšího funkčního využití pozemků v zastavěném území (viz zejména Výkres základního členění území).
- r) V řešeném území nebyly vymezeny plochy pro využití přírodních a nerostných zdrojů.
- s) Územní plán díky komplexnímu řešení území a koordinaci rozmístění rozvojových záměrů v území vytváří vhodné podmínky pro jeho ochranu před případnými negativními vlivy těchto záměrů (zejména vzhledem k ochraně přírody, ochraně vod, ochraně nerostných surovin, ochraně veřejného zdraví a ochraně ZPF).

2. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

2.1. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona

Územní plán je vyhotoven v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, zejména s cíli a úkoly územního plánování (viz bod 1. této kapitoly Odůvodnění územního plánu).

2.2. Vyhodnocení souladu s požadavky prováděcích předpisů stavebního zákona

Územní plán je vyhotoven v souladu s prováděcími předpisy stavebního zákona, zejména s:

- vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů;
- vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů.

C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ



1. SOULAD S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Územní plán je z hlediska požadavků vztahující se k jeho obsahu zpracován v souladu se zvláštními právními předpisy, zejména se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů a se zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

2. SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

2.1. Vyhodnocení a vypořádání stanovisek po společném jednání a veřejném projednání (§ 98)

1. Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1
2. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, územní odbor Břeclav, Smetanovo nábřeží 13, 690 02 Břeclav
3. Krajská hygienická stanice Jihomor. kraje se sídlem v Brně, Jeřábkova 4, 602 00 Brno
4. Ministerstvo obrany ČR, Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 1, 160 00 Praha
5. Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, nám. T.G. Masaryka 42/3, 690 81 Břeclav
6. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor územního plánování, Žerotínovo nám. 449/3, 601 82 Brno
7. Ministerstvo životního prostředí ČR, Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10
8. Ministerstvo kultury ČR, Maltézské náměstí 1, 118 00 Praha 1

2.1.1. Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1datum doručení: **30. 04. 2026**

č.j.: MUBR 60492/2026

Stanovisko k návrhu územního plánu Lednice pro společné jednání**ZÁVAZNÁ ČÁST**

Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů a podle ustanovení § 54 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 94 odst. 3 stavebního zákona, vydáváme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci toto stanovisko:

S návrhem ÚP Lednice souhlasíme bez připomínek.

ODŮVODNĚNÍ

Územní plán respektuje nerostné bohatství na správním území obce a do chráněného ložiskového území č. 26770000 Charvátská Nová Ves (chráněného výhradního ložiska ropy a zemního plynu č. 3267700 Charvátská Nová Ves 3, nacházející se již za hranicemi obce), zasahujícího do jihovýchodní části k. ú. Lednice na Moravě, nenavrhuje žádné rozvojové plochy. Do řešeného území dále zasahují průzkumná území pro ropu a zemní plyn č. 040008 Svahy Českého masivu a č. 040005 Vídeňská pánev VIII, která však nejsou limity využití území.

Pozitivně hodnotíme, že územní plán připouští v nezastavěném území záměry pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry za podmínky, že nebudou mít negativní dopad na krajinný ráz a ochranu Lednicko-valtického areálu.

> Vypořádání stanoviska:

Vzato na vědomí – ze stanoviska nevyplývají požadavky.

2.1.2. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, územní odbor Břeclav, Smetanovo nábřeží 13, 690 02 Břeclavdatum doručení: **25. 05. 2026**č.j.: **MUBR 73682/2026****STANOVISKO****DOTČENÉHO ORGÁNU STÁTNÍ SPRÁVY NA ÚSEKU OCHRANY OBYVATELSTVA****Název dokumentace:** Lednice - jednání Územního plánu**Řešené území:** k.ú. Lednice**Pořizovatel dokumentace:** Město Břeclav**Předložený druh dokumentace:** Společné jednání o návrhu Územního plánu Lednice a vyhodnocení vlivů

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje (dále jen „HZS JHM“) jako dotčený orgán podle ustanovení § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o IZS“) posoudil výše uvedenou dokumentaci, předloženou dne 29.4.2026, č. j. MUBR 57889/2026.

Na základě posouzení této dokumentace vydává HZS JHM v souladu s ustanovením § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů,

SOUHLASNÉ STANOVISKO.

Odůvodnění

Výše uvedená dokumentace není v rozporu s chráněnými zájmy z hlediska ochrany obyvatelstva. HZS JHM vycházel při vydání stanoviska ze zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a z § 21 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Z předmětného vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu je zřejmé, že nevznikly rozhodné skutečnosti, které by vyžadovaly přehodnocení požadavků ustanovení § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

> Vypořádání stanoviska:

Vzato na vědomí – ze stanoviska nevyplývají požadavky.

2.1.3. **Krajská hygienická stanice** Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, Jeřábkova 4, 602 00 Brno

datum doručení: **25. 05. 2026**

č.j.: **MUBR 74303/2026**

Stanovisko k návrhu územního plánu Lednice

a vyjádření k vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně (dále také „KHS JmK“) jako dotčený orgán ochrany veřejného zdraví místně příslušný dle ustanovení § 82 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále také „zákon č. 258/2000 Sb.“), a věcně příslušný dle ustanovení § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb., § 54 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále také „stavební zákon“), v souladu s ustanovením § 2 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále také „správní řád“), uplatňuje toto stanovisko a vyjádření:

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně

s o u h l a s í

s návrhem územního plánu Lednice

a k vyhodnocení vlivů na životní prostředí nemá námitek.

Současně KHS JmK s odkazem na aktuálně platnou legislativu v oblasti ochrany veřejného zdraví doporučuje v textové části odůvodnění územního plánu upravit v bodě 2.10.2. podmínky pro ochranu veřejného zdraví směřující k ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací:

1. v případě akusticky chráněných prostor změnit text

Před vydáním územního rozhodnutí či povolení záměru musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem příp. vibracemi, žadatel o vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo společného souhlasu ke

stavbě podle § 77 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb. do území zatíženého zdrojem hluku předloží příslušnému orgánu ochrany veřejného zdraví pro účely vydání stanoviska podle § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. měření hluku provedené podle § 32a zákona č. 258/2000 Sb. a návrh opatření k ochraně před hlukem.

takto

V rámci povolení záměru dle stavebního zákona musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem příp. vibracemi, žadatel o vydání rozhodnutí o záměru stavby bytového domu, rodinného domu, stavby pro předškolní nebo školní vzdělávání, stavby pro zdravotní nebo sociální účely anebo k funkčně obdobné stavbě a ke stavbě zdroje hluku do území zatíženého zdrojem hluku předloží stavebnímu úřadu měření hluku provedené podle § 32a nebo hlukovou studii a návrh opatření k ochraně před hlukem.

2. v případě ploch možných negativních vlivů na akusticky chráněné prostory změnit text Nejpozději v rámci územního řízení pro stavby umístované na plochy musí být prokázáno, že celková hluková zátěž ze záměrů umístěných na ploše nesmí v souhrnu kumulativních vlivů překračovat imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory a na hranici ploch (s možností situovat chráněné prostory) vymezených v územně plánovací dokumentaci, případně vč. doložení reálnosti protihlukových opatření.

takto

Nejpozději v rámci řízení o povolení záměru dle stavebního zákona musí být pro stavby umístované na plochy prokázáno, že v chráněných prostorech charakterizovaných stanovením § 30 zákona č. 258/2000 Sb., které mohou být potenciální hlukovou zátěží dotčeny, nebudou v souhrnu kumulativních vlivů překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví.

ODŮVODNĚNÍ.

KHS Jmk bylo dne 29.04.2026 Městským úřadem Břeclav, odbor rozvoje a investic, oddělení úřadu územního plánování, Nám. T. G. Masaryka 3, 690 02 Břeclav, IČO 00283061, jako pořizovatelem územního plánu obce Lednice v souladu s ustanovením § 93 odst. 5 písm. b) a § 94 odst. 1 písm. c) stavebního zákona doručeno oznámení o konání společného jednání o návrhu územního plánu Lednice (dále také "ÚP") a vyhodnocení vlivů.

Návrh ÚP Lednice zpracoval v dubnu 2026 doc. Ing. arch. Jakub Kynčl, Ph.D. (ČKA 02672), knesl kynčl architekti s.r.o., Šumavská 416/15, 602 00 Brno.

Vyhodnocení vlivů návrhu ÚP Lednice na životní prostředí zpracovala v dubnu 2026 Ing. Pavla Žídková, osvědčení č.j. 094/435/OPVŽP/95, prodlouženo rozhodnutím č.j. MZP/2021/710/465 (dále také „SEA“).

Vyhodnocení vlivů návrhu ÚP Lednice na udržitelný rozvoj území zpracovala v dubnu 2026 Ing. Pavla Žídková (osvědčení č.j. 094/435/OPVŽP/95, prodlouženo rozhodnutím č.j. MZP/2021/710/465), Ing. Pavel Koláček, Ph.D. (držitel autorizace k posuzování vlivů dle § 45i, č. j.: MZP/2022/630/78) a doc. Ing. arch. Jakub Kynčl, Ph.D. (ČKA 02672), knesl kynčl architekti s.r.o. (dále také „VVURÚ“).

K návrhu zadání ÚP Lednice se KHS JmK vyjádřila dne 03.03.2022 pod číslem jednacím KHSJM 11575/2022/BV/HOK. K prvnímu návrhu ÚP Lednice vydala KHS JmK stanovisko dne 17.09.2024 pod číslem jednacím KHSJM 53904/2024/BV/HOK. Dne 18.11.2025 vydala KHS JmK pod číslem jednacím KHSJM 59036/2025/BV/HOK stanovisko ke druhému návrhu územního plánu Lednice a vyjádření k vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Na základě připomínek a podnětů obdržených v rámci společného jednání a veřejného projednání byl návrh ÚP drobně upraven a bylo vypsáno nové společné jednání a veřejné projednání nového návrhu ÚP.

Při zpracování územního plánu bylo cílem respektovat požadavky a priority územního plánování vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace a jako podklad využít krajské a celorepublikové koncepční rozvojové materiály tak, aby bylo vytvořeno řešení, které bude respektovat i požadavky vyplývající z pořízených územně analytických podkladů. Koncepce zásobování vodou, odkanalizování a zásobování energiemi zůstane beze změny, budou na ně pouze napojeny nové rozvojové plochy. Rovněž dopravní obslužnost území včetně vývoje intenzit dopravy zůstane bez podstatných změn.

Obsahem ÚP je zejména:

- vymezení (aktualizace) řešeného území,
- prověření souladu s nadřazenou ÚPD (s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 a Změn č. 8 a 9 (ve znění závazném k 1.10.2025) a se ZÚR JMK ve znění pozdějších aktualizací),
- prověření využití zastavěného území a zastavitelných ploch, které již byly využity pro zástavbu nebo byly přiřazeny do zastavěného území,
- prověření a zohlednění podmínek využití stanovených pro plochy s rozdílným způsobem využití,
- prověření konkrétních požadavků ze strany obce a obyvatelstva na vymezení nových zastavitelných ploch,
- prověření liniových staveb a koridorů dopravní a technické infrastruktury a ÚSES – především nadregionálního a regionálního,
- prověření a zajištění návaznosti cyklistických a pěších stezek,
- zajištění ochrany a zachování význačných a charakteristických rysů krajiny a kulturních, historických a architektonických památek,
- řešit problémy vyplývající z ÚAP ORP Břeclav,
- respektování hodnot a limitů území,
- zajištění vyváženého vývoje území z hlediska všech tří pilířů rozvoje,
- prověření rekreačního potenciálu obce,
- rozvoj obce směřovaný primárně do lokality Nejdek,
- prověření hustoty osídlení území,
- prověření požadavků na umístění záchytných parkovišť,
- prověření možnosti řemeslné výroby a lokální ekonomické aktivity,
- umístění nových zastavitelných ploch mimo záplavové území Dyje,

- prověření možnosti umístění alternativních zdrojů energie,
- vytvořit podmínky pro minimalizaci projevů větrné a vodní eroze,
- zapracování požadavků vyplývajících z platných ZÚR JMK, zejména dopravních koridorů a plochy pro protipovodňová opatření,
- zajištění minimalizace vlivů na CHKO Pálava, NPR Křivé jezero, PP Jezírko Kutnar, PP Květné jezero, PO Pálava, PO Soutok-Tvrdonicko, EVL Niva Dyje, EVL Soutok-Podluží, minimalizace rozsahu vlivů na mokřady mezinárodního významu dle Ramsarské úmluvy – Mokřady dolního Podyjí a POT06 – CHKO Pálava, NPP Pastvisko u Lednice, NPR Křivé jezero, NPR Lednické rybníky, PP Jezírko Kutnar, PP Květné jezero, EVL Niva Dyje, PO Lednické rybníky, PO Pálava, minimalizace vlivů na mokřad mezinárodního významu dle Ramsarské úmluvy – Lednické rybníky, Mokřady dolního Podyjí a zachování funkcí skladebných prvků ÚSES.

K zajištění podmínek pro podrobnější prověření vybraných území se vymezují plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Územní plán vymezuje tyto plochy pro zpracování územní studie:

US.01: Za Hřbitovem; zejména k prověření možnosti rozvoje bydlení

US.02: Břeclavská; zejména k prověření možnosti rozvoje bydlení

US.03: U Rozhledny; zejména k prověření rozvoje sídelní zeleně s parkovými úpravami a umístění městského mobiliáře a herních prvků

US.04: Koupaliště; koupací biotop; zejména k prověření umístění koupacího biotopu a jeho odpovídajícího zázemí (bez výškových dominant typu tobogán, skákací věže a rozhledny), včetně parkovacích ploch s min. 20% podílem vegetační složky odpovídajícím způsobem zohledňující památkovou ochranu všech kulturně historických hodnot a chráněných atributů a ochranu přírody a krajiny

US.05: Lázně Lednice; zejména k prověření rozvoje lázeňského areálu

US.06: Záchytné parkoviště u Staré Dyje; k prověření umístění záchytného parkoviště ze směru od dálnice D2, včetně jeho odpovídajícího zázemí, se zvýšeným ohledem na památkovou ochranu a ochranu přírody a krajiny (koncipováno jako přírodní, s nezpevněnými plochami a doplněné o výsadbu domácích dřevin)

Základní údaje z VVURÚ

- celkový vliv ÚP na udržitelný rozvoj území lze vyhodnotit jako pozitivní
- na základě shrnutí vlivů řešení ÚP na tři základní pilíře vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj a na základě výsledků rozboru udržitelného rozvoje obsaženého v ÚAP SO ORP Břeclav, lze konstatovat, že řešení ÚP podporuje stabilitu územních podmínek pro udržitelný rozvoj území – má indiferentní vliv na dobrý stav podmínek pro příznivé životní prostředí a má pozitivní vliv na dobrý stav podmínek pro soudržnost obyvatel a pro hospodářský rozvoj
- díky vzájemné koordinaci jednotlivých složek území při současném respektování optimální prostorové organizace území a jeho hodnot tak ÚP vytváří vhodné podmínky pro harmonický rozvoj území
- ÚP vytváří dobré podmínky pro vyváženost udržitelného rozvoje území

- celkový vliv ÚP na udržitelný rozvoj území je hodnocen pozitivně
- pro zajištění minimalizace negativních vlivů realizace návrhu ÚP na životní prostředí nejsou u navrhovaných ploch a koridorů navržena opatření nad rámec výrokové části ÚP a platné legislativy

Základní údaje k SEA

- ÚP prostřednictvím vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením jejich podmínek vytváří základní předpoklady pro zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí (zejména ochranu před hlukem)
- realizace staveb a pozemků s chráněnými prostory je podmíněna prokázáním splnění hlukových limitů
- ÚP navrhuje plochy zeleně podél ploch dopravní infrastruktury i veřejných prostranství, které mají estetickou a hygienickou funkci s cílem zlepšit životní prostředí
- plochy, kde je možný rozvoj bydlení, jsou umístěny v dostatečné vzdálenosti od potenciálních zdrojů imisního zatížení, průkaz splnění konkrétních hygienických limitů je součástí navazujících správních řízení
- v rámci hodnocení vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví byl jako nejvýznamnější negativní vliv vyhodnocen zábor zemědělské půdy, kterému není možno se vyhnout
- navrhované plochy a jejich vlivy jsou v některých případech vymezeny na kontaktu nebo ve střetu s lokalitami Natura 2000, avšak bez významně negativního ovlivnění předmětů jejich ochrany
- v území nejsou překračovány imisní limity pro žádnou ze sledovaných škodlivin v ovzduší
- na základě zvážení potenciálních negativních vlivů uplatnění ÚP a závěrů části B VVURÚ konstatuje zpracovatel hodnocení, že předložený ÚP je z hlediska ochrany životního prostředí akceptovatelný
- navržený ÚP bude splňovat požadavky právních předpisů, požadavky na potřebnou úroveň bydlení a jeho technické zabezpečení a na rozvoj podnikání v území, stejně jako požadavky ochrany životního prostředí a veřejného zdraví
- posuzovaný návrh ÚP v dostatečné míře respektuje cíle stanovené relevantními nadřazenými strategickými dokumenty a koncepcemi
- na základě celkového vyhodnocení je možno dle zhotovitele konstatovat, že předložený návrh ÚP Lednice nebude mít významně negativní vliv na životní prostředí a veřejné zdraví

KHS JmK posoudila návrh ÚP a VVURÚ, včetně SEA, ve smyslu ustanovení § 2 správního řádu, a to v rozsahu požadavků na ochranu veřejného zdraví vyplývajících ze souvisejících ustanovení zákona č. 258/2000 Sb. a právních předpisů prováděcích, mj. nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 252/2004 Sb., kterou se stanoví hygienické požadavky na pitnou a teplou vodu a četnost a rozsah kontroly pitné vody, ve znění pozdějších předpisů.

Při posuzování návrhu KHS JmK postupovala v souladu s § 3 správního řádu tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a ve smyslu § 50 odst. 1 správního řádu KHS JmK uvažila skutečnosti známé z moci úřední a skutečnosti obecně známé

a podklady vyhodnotila ve smyslu § 50 odst. 4 správního řádu dle své úvahy, při níž se primárně zabývala otázkou potenciálních vlivů na obyvatelstvo a lidské zdraví, které mohou ve svém důsledku při uplatňování ÚP v podobě deklarované v projednávaném návrhu predikovat zdravotní rizika pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek. Dále bylo posouzení návrhu ÚP ze strany KHS JmK zaměřeno na zjištění, zda lze podmínky a požadavky uplatněné v návrhu ÚP ve vztahu k ochraně veřejného zdraví považovat i nadále za opatření směřující k řízení zdravotních rizik ve smyslu ustanovení § 2 odst. 4, § 77 odst. 1 a § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb. Přitom KHS JmK uvážila, že návrh ÚP z hlediska ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany před nepříznivými účinky hluku, v dostatečném rozsahu vymezuje opatření a podmínky pro využití ploch.

Zároveň ale KHS JmK dospěla k závěru, že v návrhu ÚP nejsou vzhledem ke změně legislativy na úseku stavebního práva a ochrany veřejného zdraví podmínky konkretizovány v souladu s aktuálně platnou legislativou, kdy je v návrhu ÚP uvedeno, že soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem příp. vibracemi, musí být deklarován nejpozději v rámci územního řízení. Proto KHS JmK ve výrokové části tohoto vyjádření definovala obecně platná opatření směřující k řízení potenciálních zdravotních rizik ve smyslu ustanovení § 2 odst. 4, § 77 odst. 1 a § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb.

Přitom však KHS JmK uvážila, že dle aktuálních veřejně dostupných informací je připravována změna na úseku stavebního práva, a to i v oblasti územního plánování, a proto by bylo možno striktní požadavek na úpravu podmínek v návrhu ÚP považovat ve smyslu § 6 odst. 2 správního řádu za zatěžující a nepřiměřený. Revize a úprava dle platné a účinné legislativy tak bude případně provedena následnou změnou ÚP.

Současně bylo ze strany KHS JmK s odkazem na ustanovení § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb. s přihlédnutím k ustanovení § 2 odst. 4 zákona č. 258/2000 Sb. posuzováno, zda je VVURÚ a SEA v daném rozsahu a podobě dostatečným, a vzhledem k míře podrobnosti úplným a objektivním, podkladem pro posouzení návrhu a následné uplatnění stanoviska KHS JmK k návrhu ÚP z hlediska ochrany veřejného zdraví včetně hodnocení a řízení zdravotních rizik, a to s respektem k principu předběžné opatrnosti a obezřetnosti.

Závěrem odůvodnění KHS JmK konstatuje, že lze důvodně předpokládat, že uplatňováním ÚP bude dán předpoklad pro naplnění cílů územního plánování vyplývajících z ustanovení § 38 odst. 1 stavebního zákona, a to mj. vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Současně tímto KHS JmK omlouvá svoji účast na společném jednání o návrhu.

> Vypořádání stanoviska:

Vzato na vědomí, požadavky na změnu formulace v textové části odůvodnění územního plánu v bodě 2.10.2. podmínky pro ochranu veřejného zdraví směřující k ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, budou upraveny dle doporučení uvedeného ve stanovisku.

- 2.1.4. **Ministerstvo obrany ČR**, Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 1, 160 00 Praha

datum doručení: **26. 05. 2026**

č.j.: **MUBR 74300/2026**

Stanovisko k územně plánovací dokumentaci

Návrh Územního plánu Lednice - společné jednání

K čj. *MUBR 57889/2026*

Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru ve smyslu ustanovení § 36 v kontinuitě na § 317 odst. 2 a § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušný ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“), a v souladu s Rozkazem ministryně obrany č. 27/2024 – Zabezpečení územního plánování v působnosti Ministerstva obrany, v platném znění, vydává ve smyslu § 94 odst. 3 stavebního zákona ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona,

souhlasné stanovisko

k předložené územně plánovací dokumentaci.

Odůvodnění

Ministerstvo obrany provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.

Dotčený orgán neshledal rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy MO na zajišťování obrany a bezpečnosti státu a nemá k řešené ÚPD připomínky. V posuzované ÚPD jsou respektovány a zapracovány zájmy Ministerstva obrany v souladu s uplatněnými požadavky MO k návrhu zadání ÚPD.

> Vypořádání stanoviska:

Vzato na vědomí – ze stanoviska nevyplývají požadavky.

- 2.1.5. **Městský úřad Břeclav**, odbor stavební a životního prostředí, nám. T.G. Masaryka 42/3, 690 81 Břeclav

datum doručení: **26. 05. 2026**

č.j.: **MUBR 74423/2026**

STANOVISKO

Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, jako místně příslušný úřad podle ustanovení § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád) vydává z hlediska jednotlivých složek životního prostředí a památkové péče a příslušných právních předpisů, v souladu s ustanovením § 154 správního řádu vydává stanovisko k:

OZNÁMENÍ KONÁNÍ SPOLEČNÉHO JEDNÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU Lednice a

Vyhodnocení vlivů

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů:

- Bez připomínek.

(Ing. Pavlov, 519 311 242)

Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:

- Bez připomínek.

(Božena Oslzlá, 519 311 234)

Zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů:

- Bez připomínek.

(Ing. Uhrová, 519 311 218)

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů:

- K územně plánovací dokumentaci pro území, ve kterém se nachází památková rezervace, nebo nemovitá věc, nebo soubor nemovitých věcí zapsaných na Seznamu světového dědictví UNESCO se, v souladu s ust. § 26 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, uplatňuje stanovisko Ministerstva kultury ČR.

(Viera Hanáková, 519 311 401)

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

- Bez připomínek.

(Ing. Doné, 519 311 233)

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů:

- Dle § 17a písm. a) zákona o ZPF k územně plánovací dokumentaci uplatňuje podle § 5 odst. 2 zákona o ZPF stanovisko krajský úřad.

(Ing. Kubíková, 519 311 202)

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů:

- Bez připomínek.

(Bc. Aleš Trčka, DiS., 519 311 224)

Své stanovisko odůvodňuje Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí následovně:

Dopisem ze dne doručení 29. 4. 2026 Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení životního prostředí a památkové péče obdržel oznámení konání společného jednání Územního plánu Lednice zaslané Městským úřadem Břeclav, odbor rozvoje a investic, oddělením úřadu územního plánování k uplatnění stanoviska k návrhu Územního plánu Lednice a vyhodnocení vlivů.

Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení životního prostředí a památkové péče přezkoumal podané oznámení a na základě posouzení vydává toto stanovisko.

> Vypořádání stanoviska:

Vzato na vědomí – ze stanoviska nevyplývají požadavky.

2.1.6. **Krajský úřad Jihomoravského kraje**, Odbor územního plánování, Žerotínovo nám. 449/3, 601 82 Brno

datum doručení: **02. 06. 2026**

č.j.: **MUBR 78712/2026**

„Návrh územního plánu Lednice“ – stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování (dále také jen „OÚP“), obdržel dne 29.04.2026 oznámení o **konání 2. nového společného jednání a adrese uložení „Návrhu územního plánu (ÚP) Lednice“** (dále také „návrh ÚP“) ve smyslu ustanovení § 93 odst. 5 písm. b) a ustanovení § 94 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, které se uskutečnilo dne **27.05.2026 od 10:00 hodin na Městském úřadě Břeclav.**

OÚP uplatňuje s ohledem na základní zásady činnosti správních orgánů podle ustanovení §§ 2 až 8 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), zejména s ohledem na zásadu vzájemné spolupráce a procesní ekonomie, podle ustanovení § 140 odst. 1 správního řádu stanoviska dotčených orgánů k návrhu ÚP **za krajský úřad společně:**

A) stanovisko odboru životního prostředí (OŽP)

Dne 11.05.2026 obdržel OŽP formou interního sdělení od OÚP výzvu k uplatnění stanoviska ve smyslu ustanovení § 94 odst. 1 stavebního zákona k „Návrhu ÚP Lednice“ předkládanému ke **2. novému společnému jednání.**

„Návrh ÚP Lednice“ předložený ke společnému jednání navrhuje plochy, jejichž tabelární vyhodnocení je nedílnou přílohou tohoto stanoviska. Zábory pozemků určených k plnění funkce lesa se nevymezují.

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

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

OŽP jako dotčený **orgán ochrany ZPF** příslušný dle ustanovení § 17a písm. a) zákona o ochraně ZPF posoudil předmětný návrh územního plánu z hlediska zájmů ochrany ZPF a **v souladu s ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje**

s o u h l a s n é s t a n o v i s k o

k „Návrhu ÚP Lednice“

K plochám ÚSES orgán ochrany ZPF stanovisko neuplatňuje, neboť dle ustanovení § 59 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů se na pozemky nezbytné k uskutečnění opatření, projektů a plánů tvorby systému ekologické stability nevztahují ustanovení o ochraně ZPF.

Své stanovisko orgán ochrany ZPF zdůvodňuje následovně:

Celkový dopad „Návrhu ÚP Lednice“ na ZPF je vyčíslen v rozsahu 83,29 ha, viz tabelární vyhodnocení záborů v příloze tohoto stanoviska, která je jeho nedílnou součástí.

Orgán ochrany ZPF pečlivě posoudil navrhované nezemědělské využití v kontextu a posloupnosti zásad plošné ochrany ZPF, zakotvených v ustanovení § 4 zákona o ochraně ZPF a dospěl k následujícím závěrům:

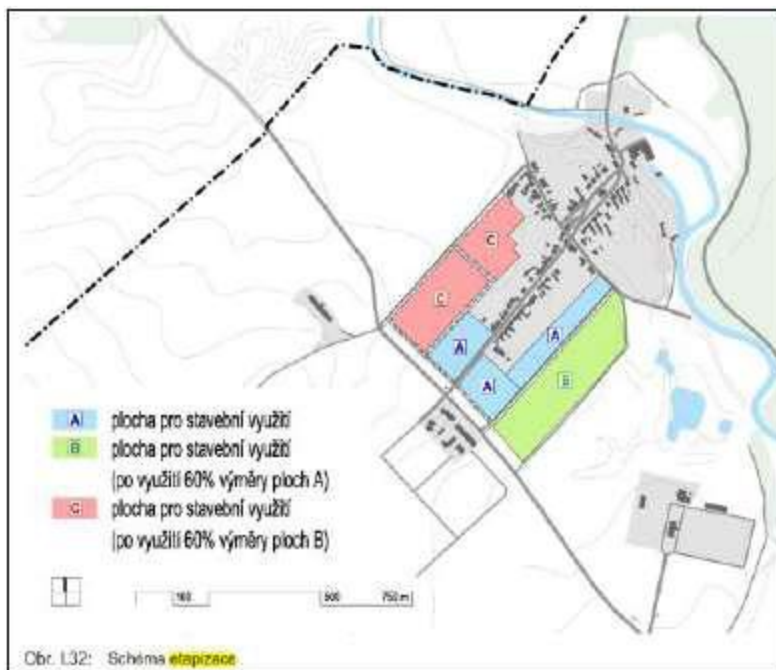
Předně u návrhových ploch byla prokázána nezbytnost navrhovaného nezemědělského využití. U návrhových ploch nebyl shledán zásadní rozpor se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu, plochy v maximální míře využívají proluk zastavěného území, v maximální možné míře navazují bezprostředně na zastavěné území obce. Svým tvarem a lokalizací tak dotváří kompaktní půdorys sídla, aniž by vytvářely nežádoucí proluky, či narušovaly organizaci a obhospodařování přílehlých pozemků zemědělského půdního fondu. Rozsah ploch odpovídá potřebám a velikosti sídla.

Vzhledem k těmto skutečnostem lze akceptovat dotčení zemědělských půd I. a II. třídy ochrany, které vykazují v bezprostředním okolí zastavěných území majoritní zastoupení a kterým se proto za respektování ostatních zásad plošné ochrany ZPF nedalo tudíž vyhnout. Dílce ustanovení § 4 odst. 3 zákona byla textovou částí řádně vypořádána a lze ji považovat za řádně prokázanou.

Při uplatnění tohoto stanoviska byla zohledněna předložená etapizace, viz snímky níže, která zajistí posloupnost záborů ZPF směrem od intravilánu do volné krajiny.

Navržené pořadí změn v území

- **ET.01:** Stavební využití plochy smíšené obytné všeobecné SU.625 je podmíněno zastavěním 60 % pozemků v plochách smíšených obytných všeobecných SU.626, SU.705 a SU.632; dále je podmíněno vybudováním technické a dopravní infrastruktury c ploše veřejných prostranství PU.627;
- **ET.02:** Stavební využití ploch smíšených obytných všeobecných SU.706 a SU.707 je podmíněno zastavěním 60 % pozemků v plochách smíšených obytných všeobecných SU.625., SU.626, SU.705 a SU.632; dále je podmíněno vybudováním technické a dopravní infrastruktury na plochách veřejných prostranství všeobecných PU.633 a PU.708.



K ploše územní rezervy R.01 (pro technickou infrastrukturu všeobecnou určenou pro umístění dvojitého elektrického vedení 400 kV Sokolnice – hranice ČR/Rakousko. V projednávané Aktualizaci č. 4 ZÚR JMK se vymezuje nový koridor územní rezervy RTEE01 dle PÚR ČR.) bude stanovisko uplatněno při jejím předložení v režimu zastavitelné plochy na základě předloženého Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF.

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

OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 77a odst. 4) písm. o) a z) zákona o ochraně přírody a krajiny nemá k „Návrhu ÚP Lednice“ připomínky.

Krajský úřad zároveň upozorňuje, že k zhodnocení dotčenosti zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny na území nově vzniklé Chráněné krajinné oblasti Soutok (dále jen CHKO Soutok) je příslušná Správa CHKO Soutok.

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

OŽP jako dotčený orgán příslušný dle ustanovení § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší uplatňuje k předloženému „Návrhu ÚP Lednice“ stanovisko v tom smyslu, že po posouzení předložené dokumentace upozorňuje na to, aby umístění výroby a obytné zástavby bylo provedeno tak, aby emise z případných výrobních zařízení nezasahovaly do obytné zástavby a neobtěžovaly zejména zápachem. Proto není vhodné, aby obytná zástavba byla v sousedství technologické nebo zemědělské výroby. Zejména je nepřijatelné umístění v blízkosti obytné zástavby staveb pro živočišnou výrobu, kompostáren, zařízení na biologickou úpravu odpadů, biodegradačních a solidifikačních zařízení, ČOV z průmyslových areálů, výroby nebo zpracování kapalných epoxidových pryskyřic, polyuretanových dílců, aminoplastů, fenoloplastů, výroby dřevotřískových, dřevovláknitých a OSB desek, výroby buničiny ze dřeva a papíru z panenské buničiny, jiné výroby papíru a lepenky, technologií praní, bělení mercerace nebo barvení vláken nebo textilií, vydělávání kůží a kožešin, veterinární asanační zařízení, technologie využívající organická rozpouštědla apod.

Případně u zdrojů znečišťování ovzduší uvedených v příloze č. 2a budou dodrženy předepsané minimální vzdálenosti v souladu s § 12a zákona o ochraně ovzduší.

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

Dotčeným věcně a místně příslušným vodoprávním úřadem k uplatňování stanovisek k územnímu plánu obce je dle ust. § 106 odst. 2 vodního zákona vodoprávní úřad první instance, tj. obecní úřad obce s rozšířenou působností v místě požadované činnosti nebo stavby, v daném případě se jedná o Městský úřad Břeclav, OSŽP.

5. Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon):

OŽP není věcně příslušným orgánem státní správy lesů. Krajský úřad uplatňuje stanovisko k územním plánům obcí s rozšířenou působností, popřípadě k územně plánovací dokumentaci, vymezuje-li tato územně plánovací dokumentace plochy pro rekreaci a sportovní stavby na pozemky určené k plnění funkcí lesa. V případě „Návrhu ÚP Lednice“ je k uplatnění stanoviska věcně a místně příslušná obec s rozšířenou působností.

6. Z hlediska zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (zákon o prevenci závažných havárií):

OŽP jako dotčený orgán prevence závažných havárií dle ustanovení § 49 odst. 2 výše uvedeného zákona k předloženému dokumentu nemá připomínky. V zájmovém území není stanovena zóna havarijního plánování, není evidován žádný provozovatel zařazený do skupiny “B” nebo do skupiny “A”. Lze poukázat na obecnou nevhodnost sousedství ploch k bydlení s objekty, ve kterých bude nakládáno s nebezpečnými chemickými látkami v množství stejném nebo větším, než je množství uvedené v příloze 1 k zákonu č. 224/2015 Sb. ve sloupci 2 tabulky I nebo II. Množství chemických látek umístěných v objektu se zjišťuje zpracováním seznamu skladovaných látek v plném rozsahu daném ust. § 3 zákona o PZH.

7. 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):

OŽP příslušný podle ustanovení § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí v této fázi projednávání předloženého „Návrhu ÚP Lednice“ konstatuje, že stanovisko k vyhodnocení vlivů ÚP Lednice na životní prostředí ve smyslu ustanovení § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (dále jen SEA stanovisko) bude vydáno samostatně poté, co pořizovatel předloží ve smyslu ustanovení § 100 stavebního zákona Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, návrh vyhodnocení připomínek, výsledky konzultací a návrh vyhodnocení uplatněných stanovisek, popřípadě výsledky řešení rozporů v rámci společného jednání a veřejného projednání.

Z uvedených důvodů žádáme tímto pořizovatele o součinnost v uvedené věci.

B) stanovisko odboru dopravy

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy (dále jen „KrÚ JMK OD“) jako dotčený orgán z hlediska řešení silnic II. a III. třídy dle ustanovení § 54 odst. 1 stavebního zákona

a ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v účinném znění, uplatňuje v řízení dle ustanovení § 94 stavebního zákona následující stanovisko k návrhu ÚP a

souhlasí

s řešením silnic II. a III. třídy **bez požadavků:**

Odůvodnění

KrÚ JMK OD podle ustanovení § 54 odst. 1 stavebního zákona a ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona o PK uplatňuje jako věcně a místně příslušný dotčený orgán stanovisko k územnímu plánu z hlediska řešení silnic II. a III. třídy.

Požadavky KrÚ JMK OD uplatněné při předchozím společném jednání návrhu ÚP Lednice (11/2025) byly v „Návrhu ÚP Lednice“ pro 2. nové společné jednání zohledněny.

KrÚ JMK OD doplňuje, že v lednu t. r. obdržel od projekční kanceláře Viadesigne, s.r.o., IČO: 27696880, žádost o vyjádření ke studii „**Lednice obchvat – propojení ulice Valtická a Břeclavská**“ (dále jen studie). Objednatelkou studie byla Obec Lednice, IČO: 00283339.

Hlavním cílem studie bylo prověření technické proveditelnosti, ekonomické náročnosti a prostorových podmínek pro výstavbu předmětného záměru. KrÚ JMK OD vydal na základě předložené žádosti dne 23.02.2026 vyjádření pod č. j. JMK 21909/2026 ke studii.

V kontextu cíle studie na prověření prostorových podmínek pro výstavbu předmětného záměru se upozorňuje, že v „Návrhu ÚP Lednice“ nejsou dostatečně zohledněny prostorové nároky návrhu řešení nového dopravního propojení ulic Valtická a Břeclavská v místě napojení na silnici II/422 v ul. Valtická prostřednictvím nové okružní křižovatky.

C) stanovisko odboru kultury a památkové péče

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor kultury a památkové péče, k „Návrhu ÚP Lednice“ předloženému ke 2. novému společnému jednání sděluje, že v daném případě **neuplatňuje stanovisko.**

Odůvodnění

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor kultury a památkové péče, není dle ustanovení § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů příslušným orgánem státní památkové péče pro uplatnění stanoviska k „Návrhu ÚP Lednice“.

Území řešené „Návrhem ÚP Lednice“ zahrnuje katastrální území Nejdek u Lednice a katastrální území Lednice na Moravě, které je, co by součást Lednicko-Valtického areálu, zapsáno na Seznamu světového dědictví UNESCO, a proto je příslušným orgánem státní památkové péče pro uplatnění stanoviska dle ustanovení § 26 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů Ministerstvo kultury České republiky.

> Vypořádání stanoviska:

Vzato na vědomí – ze stanoviska nevyplývají požadavky.

2.1.7. Ministerstvo životního prostředí ČR, Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10datum doručení: **08. 06. 2026**č.j.: **MUBR 81277/2026****Stanovisko k návrhu Územního plánu Lednice**

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy IV (dále jen „MŽP OVSS IV“), jako věcně příslušný správní orgán pro ochranu horninového prostředí a nerostných zdrojů, pro geologické práce a ekologický dohled nad těžbou, ve smyslu § 19 odst. 2 zákona ČNR č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy, v platném znění, přijalo dne 29.04.2026 Oznámení konání společného jednání Územního plánu Lednice, od Městského úřadu Břeclav, odboru rozvoje a investic, oddělení úřadu územního plánování, náměstí T. G. Masaryka 42/3, 690 02 Břeclav, které je na MŽP OVSS IV evidováno pod č. j. MZP/2026/540/845; ev. č. ENV/2026/289681. Po prostudování dostupných podkladů vydává MŽP OVSS IV následující stanovisko:

Ministerstvo životního prostředí vede v souladu s ustanovením § 29 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění evidenci výhradních ložisek a chráněných ložiskových území (dále jen „CHLÚ“). Na úseku **ochrany a využití nerostného bohatství** ve smyslu výše uvedeného ustanovení horního zákona MŽP OVSS IV konstatuje, že dle veřejně dostupných údajů v „Surovinovém informačním systému (SurIS)“, který je součástí Geologického informačního systému České geologické služby, do jižní části k.ú. Lednice zasahuje CHLÚ s ev.č. 26770000 Charvátská Nová Ves, jež bylo stanoveno pro ropu a zemní plyn spravované společností MND, a.s., IČO: 28483006.

Ministerstvo upozorňuje, že se v předmětném území nachází dvě průzkumná území. Jedno pod i.d. 040005 Vídeňská pánev VIII pro ropu a zemní plyn společnosti MND a.s. Druhé průzkumné území s i.d. 040008 Svahy Českého masívu pro ropu a zemní plyn společnosti MND a.s.

Vzhledem k výše uvedenému MŽP upozorňuje, že v předmětném katastrálním území lze předpokládat realizaci prací v souladu se Surovinovou politikou a Státní energetickou koncepcí, jež jsou závazné. Dle ustanovení § 3 horního zákona je vyhledávání, průzkum a dobývání výhradních ložisek realizováno ve veřejném zájmu.

> Vypořádání stanoviska:**Vzato na vědomí – ze stanoviska nevyplyvají požadavky.****2.1.8. Ministerstvo kultury ČR, Maltézské náměstí 1, 118 00 Praha 1**datum doručení: **10. 06. 2026**č.j.: **MUBR 83006/2026****Stanovisko k návrhu územního plánu Lednice ve fázi opakovaného společného jednání**

Ministerstvo kultury obdrželo Vaše oznámení č. j. MUBR 57889/2026 ze dne 29. 4. 2026 o konání opakovaného společného jednání o návrhu územního plánu Lednice.

Pořizovatel ÚPD: Městský úřad Břeclav, Odbor rozvoje a investic, Oddělení úřadu územního plánování, náměstí T. G. Masaryka 42/3, 690 02 Břeclav

Zpracovatel: knesl kynčl architekti s.r.o., Šumavská 416/15, 602 00 Brno, zodpovědný projektant: doc. Ing. arch. Jakub Kynčl, Ph.D., ČKA: 02 672

Datum zpracování: květen 2026

V dané věci byla prostudována dokumentace návrhu ÚP Lednice dostupná na Národním geoportálu územního plánování:

<https://breclav.eu/navrh-uzemniho-planu-lednice-pro-spolecne-jednani-a-verejne-projednani>

K návrhu územního plánu Lednice ve fázi společného jednání bylo vydáno stanovisko č. j. MK 78202/2024 OPP ze dne 4. 10. 2024.

Ochrana řešeného území z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů – legislativní rámec:

V rámci řešeného území se nachází:

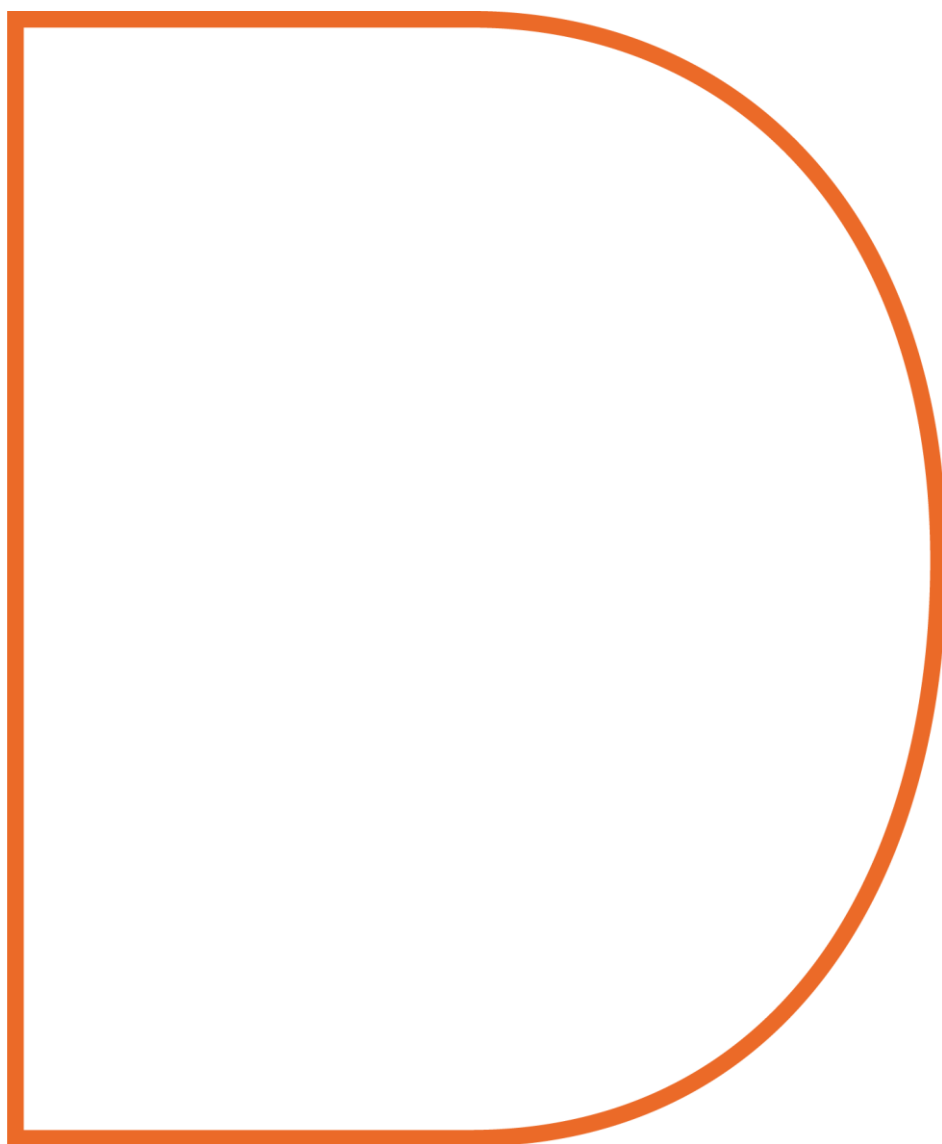
- **Světové kulturní dědictví - Lednicko - valtický areál** (dále jen světové dědictví LVA), prohlášená Rozhodnutím Výboru pro světové dědictví č. 20 COM VIII. C (WHC - 96/CONF.201/09) v Méridě (Mexico) ze dne 7.12.1996; vedená v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod číslem rejstříku 6.
- **Krajinná památková zóna Lednicko - valtický areál na jižní Moravě** (dále jen KPZ), prohlášena Vyhláškou MK ČR č. 484/1992 Sb., ze dne 10. 9. 1992 o prohlášení Lednicko – valtického areálu na jižní Moravě za památkovou zónu; vedená v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod číslem rejstříku 2206 Dále jen Vyhláška MK o prohlášení LVA).
- **Národní kulturní památka Zámek Lednice** (dále jen NKP), prohlášená Nařízením vlády č. 262/1995 Sb., ze dne 16. 8. 1995 o prohlášení a zrušení prohlášení některých kulturních památek za národní kulturní památky, které bylo změněno Nařízením vlády č. 336/2002 Sb., ze dne 19. června 2002 ve znění Nařízení vlády č. 171/1998 Sb., vedená v ÚSKP pod č. r. 216.
- V řešeném území se dále nacházejí **nemovité kulturní památky**, vedené v ÚSKP ČR pod číslem rejstříku. Jejich seznam je k dispozici na webových stránkách NPÚ: <http://www.pamatkovykatalog.cz/>.
- Řešené území je nutno chápat též jako **území s archeologickými nálezy** ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Po posouzení z hledisek státní památkové péče Ministerstvo kultury, jako dotčený orgán zmocněný ustanovením § 26 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 94 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), na základě Vašeho oznámení, neuplatňuje k návrhu územního plánu Lednice ve fázi opakovaného společného jednání žádné připomínky. Upravená dokumentace zohlednila a zapracovány byly veškeré připomínky MK.

> Vypořádání stanoviska:

Vzato na vědomí – ze stanoviska nevyplývají požadavky.

D) VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ



1. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Vláda České republiky schválila svým usnesením č. 929 ze dne 2. července 2009 Politiku územního rozvoje České republiky 2008. Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276, Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629, Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630, Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833, Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618/2021, Aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena usnesením vlády ze dne 14. července 2022 č. 597/2022 a Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena usnesením vlády ze dne 7. února 2024 č. 89/2024. Dne 29. 1. 2025 Vláda ČR usnesením č. 64/2025 schválila Změnu č. 9 a dne 27. 8. 2025 byla usnesením č. 633/2025 schválena Změna č. 8 Politiky územního rozvoje České republiky.

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 a Změny č. 8 a 9 (dále jen PÚR ČR) je závazná ke dni 1. 10. 2025.

Územní plán Lednice je v souladu s požadavky aktuálně platné PÚR ČR a respektuje celostátní priority, konkrétně viz dále vypsane požadavky PÚR ČR související s řešeným územím.

Celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území vztahující se k řešenému území a obsahu ÚP Lednice:

- čl. (14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

> Řešení ÚP:

Ochrana a rozvoj hodnot území je v Územním plánu zajištěna stanovením Základní koncepce rozvoje obce (viz Oddíl II výrokové části ÚP). V této koncepci je zahrnuta ochrana sídla, krajiny, historických i kulturních hodnot a hlavně hodnot, díky nimž byl Lednicko-valtický areál zapsán na seznam Světového dědictví UNESCO.

- čl. (14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí, ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

> Řešení ÚP:

Územní plán vytváří předpoklady pro existenci a rozvoj zemědělské výroby, a to především vymezením ploch zemědělských a ploch smíšených výrobních všeobecných

a stanovením podmínek jejich využití (viz Oddíl VI. výrokové části ÚP). Zároveň zohledňuje ochranu lesních porostů a vodních ploch především vymezením ploch lesních všeobecných a vodních a vodohospodářských všeobecných a stanovením podmínek jejich využití (viz Oddíl VI. výrokové části ÚP) a umožňuje rozvoj ekologických funkcí krajiny, např. stanovením Koncepce uspořádání krajiny nebo vymezením územního systému ekologické stability (viz Oddíl V. výrokové části ÚP).

- čl. (15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

> Řešení ÚP:

Územní plán vytváří rovnocenné podmínky pro všechny sociální vrstvy, nenavrhuje prostorově segregovaná území s negativním vlivem na soudržnost obyvatel.

- čl. (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. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem center osídlení, oblastí, os a záměrů vymezených v PÚR ČR.

> Řešení ÚP:

Územní plán byl zpracován jako komplexní dokument s vazbami na nadřazenou územně plánovací dokumentaci, územně plánovací dokumentaci okolních obcí a územně plánovací podklady, řeší komplexně využití území a byl zpracován ve spolupráci s jeho obyvateli a uživateli a v souladu s PÚR ČR.

- čl. (16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

> Řešení ÚP:

Řešení územního plánu respektuje principy integrovaného rozvoje území, jako objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

- čl. (17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v strukturálně postižených krajích a hospodářsky a sociálně ohrožených územích a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Vytvářet podmínky pro zvýšení mobility a dostupnosti.

> Řešení ÚP:

V územním plánu jsou územní podmínky a lokalizace zastavitelných ploch nastaveny tak, aby nabízely řešení problémů a důsledků hospodářských změn v území a vytvářely vhodné podmínky pro mobilitu a dostupnost. Funkční využití zastavitelných ploch nabízí polyfunkční využití, které může napomoci řešení těchto problémů.

- čl. (18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

> Řešení ÚP:

Územní plán posiluje polycentrický rozvoj sídelní struktury zejména prostřednictvím stanovení podmínek využití ploch, které umožňují existenci a rozvoj bydlení, podnikatelských aktivit, občanského vybavení a veřejné infrastruktury a tím podporuje „samostatnost“ obce (na odpovídající úrovni) v rámci systému osídlení (viz Hlavní výkres a bod Oddíl VI. výrokové části ÚP).

- čl. (19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů) a zároveň předcházet vzniku dalších takto znehodnocených území. Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

> Řešení ÚP:

Územní plán v navrhuje plochy transformační a vytváří předpoklady pro kvalitní rozvoj obce, přičemž klade důraz na zachování kompaktního tvaru zástavby, který umožňuje efektivní využití území a hospodárné nakládání s veřejnou infrastrukturou, a na polyfunkční využití území (tedy mísení funkcí, které nejsou ve vzájemném střetu; viz Hlavní výkres).

- čl. (20) Chránit přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umisťování rozvojových záměrů do co nejméně konfliktních lokalit a podporovat potřebná zmírňující a případně kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Dále vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability volné krajiny, zajištění ekologických funkcí přírodních stanovišť a jejich obnovu, implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích a zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

> Řešení ÚP:

Stanovením základní koncepce rozvoje Územní plán stanovuje podmínky pro ochranu přírodních funkcí a krajinných hodnot a v návrhu tyto hodnoty respektuje Územní plán respektuje veřejné zájmy např. na ochranu biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí. Vytváří územní podmínky pro zvyšování ekologické stability a zajišťování ekologických funkcí, pro implementaci a respektování ÚSES i další úpravy krajiny směřující ke zvýšení její rozmanitosti a odolnosti vůči erozi (viz Oddíl V. výrokové části ÚP). V Územním plánu jsou respektovány všechny oblasti s ochranným režimem a ochranná pásma. Vymezením těchto oblastí Územní plán přispívá k jejich ochraně.

- čl. (20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

> Řešení ÚP:

Územní plán vytváří dobré podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka a pro předcházení environmentálních problémů (viz Oddíl V. výrokové části ÚP a Hlavní výkres I/02). Územním plán nenavrhuje řešení, ve kterém by docházelo ke srůstání jednotlivých sídel.

- čl. (21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

> Řešení ÚP:

Územní plán vytváří podmínky pro pestrou a dobře prostupnou krajinu, včetně vymezení ploch pro doplnění prvků ÚSES. Vymezuje plochy, které mohou sloužit krátkodobé rekreaci. Návrh Územního plánu stabilizuje plochy s pozemky lesa a místních i účelových komunikací, tím vytváří podmínky pro rozvoj lesních porostů a prostupnosti krajiny a různé formy rekreace.

- čl. (22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného 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 (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). Centra osídlení v turisticky atraktivních oblastech, s ohledem na specifické místní podmínky a hodnoty z hlediska kulturního a přírodního dědictví, pokud možno rozvíjet jako póly rozvoje cestovního ruchu poskytující vybavenost pro rekreaci a zázemí pro turisty.

> Řešení ÚP:

Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj a využití území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu včetně pobytové rekreace, rekreace v krajině, turistiky nebo cykloturistiky a svým řešením podporuje propojení zajímavých míst (viz Hlavní výkres a Oddíly V. a VI. výrokové části ÚP). Územní plán vymezením ploch a stanovením podmínek využití umožňuje rozvoj vybavenosti pro rekreaci a zázemí pro turisty.

- čl. (23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočíváků, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí

nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených dopravních záměrů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

> Řešení ÚP:

Územní plán zajišťuje dobré podmínky pro dopravní dostupnost území zejména vymezením ploch dopravní infrastruktury, včetně zajištění územních podmínek pro statickou dopravu (viz koncepce dopravní infrastruktury – Oddíl IV. výrokové části ÚP a Hlavní výkres) a zabezpečuje prostupnost územím. ÚP vytváří dobré podmínky pro technickou infrastrukturu stanovením koncepce technické infrastruktury a vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením jejich podmínek využití (viz Oddíl IV. a VI. výrokové části ÚP). V Územním plánu je navrženo souběžné vedení dopravní a technické infrastruktury a tím minimalizování fragmentace krajiny.

- čl. (24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména u center osídlení a uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Při vymezení nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou, pěší).

> Řešení ÚP:

Územní plán vymezuje stabilizované i návrhové plochy pro veřejná prostranství a dopravu s ohledem na vazby na stávající dopravní infrastrukturu a stanovuje podmínky ploch tak, aby byla zajištěna plynulost dopravy a bezpečnost obyvatelstva. Stanovením koncepce dopravní infrastruktury (viz Oddíl IV. výrokové části ÚP) Územní plán zajišťuje dobré podmínky pro všechny druhy dopravy a dostupnost území.

- čl. (24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti a skladování na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových, logistických nebo zemědělských areálů.

> Řešení ÚP:

Územní plán vytváří vhodné podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti, skladování a dopravy na bydlení (viz Oddíl III. a VI. výrokové části ÚP

a Hlavní výkres). v Územním plánu jsou plochy bydlení navrženy s dostatečných odstupem od areálů s výrobní činností.

- čl. (25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho, přehřívání atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování 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 a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

> Řešení ÚP:

Územní plán zajišťuje územní ochranu před potenciálními riziky a přírodními katastrofami stanovením koncepce protipovodňové, protierozní a retenční ochrany (viz Oddíl V. výrokové části Územního plánu). Stanovením podmínek ploch s rozdílným způsobem využití vytváří podmínky pro možnost realizace protipovodňových opatření i opatření na zadržení vody v krajině. Územní plán vytváří i podmínky pro zadržování, vsakování a využívání srážkových vod.

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

> Řešení ÚP:

Územní plán nevymezuje rozvojové plochy v záplavovém území. Podmínky všech ploch umožňují v případě potřeby realizaci ochranných protipovodňových opatření bez nutnosti změny ÚP.

- čl. (27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

> Řešení ÚP:

Územní plán vytváří podmínky pro zkvalitnění dostupnosti obce a navrhuje veřejnou infrastrukturu koordinovaně v přiměřeném rozsahu vzhledem k velikosti sídla a jeho infrastrukturu (viz koncepce dopravy – Oddíl IV. výrokové části).

- čl. (28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby udržitelného rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně zelené infrastruktury a veřejných prostranství. Vytvářet podmínky pro rozvoj území s dostupnou krajinou a sídelní zelení a pro rozvoj kvalitních veřejných prostranství s dostatečným zastoupením vegetačních prvků. Návrh a ochranu kvalitních městských nebo venkovských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. Při vymezování ploch bydlení a stanovování podmínek pro rozvoj bydlení zohledňovat požadavky na veřejná prostranství.

> Řešení ÚP:

Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj území z dlouhodobého hlediska a navrhuje komplexní řešení ve spolupráci s veřejností a s ohledem na potřeby udržitelného rozvoje území. V územním plánu jsou návrhové plochy pro bydlení doplněny návrhovými plochami veřejných prostranství.

- čl. (29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Zlepšovat prostupnost měst a obcí pro environmentálně šetrné formy dopravy a vytvářet podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

> Řešení ÚP:

Územní plán stabilizuje stávající způsob obsluhy území dopravní infrastrukturou, vytváří podmínky pro rozvoj hromadné, pěší a cyklistické dopravy (viz Oddíl IV. výrokové části Územního plánu) a doplňuje plochy pro obsluhu území v návaznosti na rozvojová území.

- čl. (30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. Je nezbytné vytvářet územní podmínky pro zásobování pitnou vodou a pro optimální odvádění a čištění odpadních vod. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou technickou infrastrukturu.

> Řešení ÚP:

Územní plán vymezuje plochy pro zajištění dobrých podmínek pro dodávky vody a také odkanalizování území. Stabilizuje stávající systém zásobování vodou a odkanalizování území a navrhuje koncepci pro nově navržené plochy, které jsou navrženy tak, aby je bylo možné napojit na stávající síť technické infrastruktury.

- čl. (31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, případně z dalších nízkouhlíkových zdrojů, včetně zajištění bezpečného zásobování území energiemi, šetrné k životnímu prostředí a kulturním hodnotám území, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik.

> Řešení ÚP:

Územní plán umožňuje rozvoj a realizaci lokálních výroben energie, zejména jako součást staveb.

- čl. (31a) Prověřovat podmínky v území pro snižování množství oxidu uhličitého formou jeho ukládání do přírodních horninových struktur a upřesnění vymezování ploch a koridorů pro zařízení k ukládání oxidu uhličitého do přírodních horninových struktur včetně vymezování ploch a koridorů pro přepravní síť.

> Řešení ÚP:

Územní plán nevymezuje plochy pro ukládání oxidu uhličitého.

- čl. (32) Článek zrušen.

Rozvojové osy

- čl. (61) **OS10** Rozvojová osa (Katowice–) hranice Polsko/ČR–Ostrava–Lipník nad Bečvou–Olomouc–Brno–Břeclav–hranice ČR/Slovensko (–Bratislava)

Vymezení: Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. dálnice D1, D2, D35, D46 a D48 a I.TŽK v úseku Brno–Břeclav a II. a III. TŽK v úseku Bohumín–Hranice na Moravě–Olomouc.

Důvody vymezení: Území ovlivněné dálnicemi D1 v úseku (Gliwice–) hranice Polsko/ČR–Ostrava–Brno, D2 v úseku Brno–Břeclav–hranice ČR/Slovensko (–Bratislava), D35 v úseku Lipník nad Bečvou–Olomouc, D46 v úseku Olomouc–Vyškov a připravovanou dálnicí D48 v úseku Frýdek–Místek–Bělotín, železničními tratěmi v úseku Bohumín–Ostrava–Hranice na Moravě–Přerov–(Olomouc)–Brno–Břeclav a spolupůsobením center osídlení, Nový Jičín, Hranice, Prostějov, Vyškov a Břeclav.

> Řešení ÚP:

ORP Břeclav leží v rozvojové ose OS10, která se týká převážně hlavních silničních tahů, v případě Břeclavi dálnice D2. Území obce Lednice leží mimo tuto rozvojovou osu (bez vlivu na řešení ÚP).

Specifické oblasti

- čl. (75b) **SOB9** Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem (katastrální území Lednice je součástí území ORP Břeclav, které mimo jiné leží ve specifické oblasti s označením SOB9).

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky

- s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítě, vsakovacími travními pruhy),
- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
 - c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
 - d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
 - e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
 - f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny,
 - g) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v návaznosti na veřejnou infrastrukturu,
 - h) vytvářet územní podmínky pro řešení protipožární ochrany,
 - i) vytvářet územní podmínky pro odvádění a čištění odpadních vod v souladu s plány rozvoje vodovodů a kanalizací.

> Řešení ÚP:

Územní plán Lednice vytváří podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině, pro zvyšování retenčních a akumulacních vlastností krajiny, pro vznik pestré a členité krajiny účinně zadržující vodu a odolávající vodní a větrné erozi.

Vytváří podmínky pro revitalizaci vodních toků apod.

Územní plán uvádí podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami pro návrhové plochy (viz bod 4.5 kap. I odůvodnění ÚP)

Stanovením koncepce protipovodňové, protierozní a retenční ochrany (viz Oddíl V. výrokové části ÚP) Územní plán vytváří podmínky pro zvyšování odolnosti půdy.

Stanovením Koncepce veřejné infrastruktury – koncepce technické infrastruktury (viz Oddíl IV. výrokové části) a stanovením podmínek využití ploch (viz Oddíl VI. výrokové části ÚP) Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury.

- čl. (75c) **SOB10** Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření (katastrální území Lednice je součástí území ORP Břeclav, které mimo jiné leží ve specifické oblasti s označením SOB10; specifická oblast SOB10 okrajově zasahuje do katastrálního území obce Lednice).

Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy

- a) Ministerstvo pro místní rozvoj prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s celostátním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie,
- b) kraje, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s nadmístním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie,
- c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie,
- d) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády),
- e) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování,
- f) zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky.

> Řešení ÚP:

Územní plán Lednice nevymezuje plochy nebo koridory pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie. V územním plánu nejsou vymezeny plochy ani koridory dopravní nebo technické infrastruktury, ve kterých by bylo možné umístit fotovoltaiku. Územní plán stanovuje podmínky využití ploch, v rámci kterých je možné fotovoltaiku na území obce Lednice realizovat.

- čl. (75d) **SOB11** Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie (katastrální území Lednice je součástí území ORP Břeclav, které mimo jiné leží ve specifické oblasti s označením SOB11; specifická oblast SOB10 okrajově zasahuje do katastrálního území obce Lednice).

Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy

- a) Ministerstvo pro místní rozvoj prostřednictvím nástrojů územního plánování pro urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s celostátním

významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie,

- b) kraje, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s nadmístním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie,
- c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie,
- d) přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách),
- e) prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území.

> Řešení ÚP:

Územní plán Lednice nevymezuje plochy nebo koridory pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie. Územní plán stanovuje podmínky využití ploch, v rámci kterých je možné obnovitelné zdroje na území obce Lednice realizovat.

Elektroenergetika

- čl. (150b) **E13** Vymezení: Dvojité vedení 400 kV Sokolnice–hranice ČR/Rakousko a související rozšíření elektrické stanice Sokolnice.

Důvody vymezení: Posílení propojení ve směru na Rakousko.

Úkoly pro územní plánování:

Provéřít územní podmínky pro umístění záměru a podle výsledků prověření zajistit ochranu území pro tento záměr tak, aby bylo minimalizováno narušení hodnot území, pro které bylo prohlášeno světovou kulturní a přírodní památkou UNESCO, a minimalizováno narušení předmětů a cílů ochrany CHKO Pálava vymezením koridoru a ploch.

> Řešení ÚP:

Územní plán vymezuje územní rezervu R.01 pro technickou infrastrukturu všeobecnou určenou pro umístění dvojitého elektrického vedení 400 kV Sokolnice – hranice ČR / Rakousko. V projednávané Aktualizaci č. 4 ZÚR JMK se vymezuje nový koridor územní rezervy RTEE01 dle PÚR ČR.

2. SOULAD S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

Vláda České republiky vydala svým usnesením č. 581 ze dne 28. srpna 2024 Územní rozvojový plán (v souladu s § 104 odst. 2 ve spojení s § 20 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů), formou opatření obecné povahy.

Dne 13. 4. 2026 schválila Vláda České republiky usnesením č. 230 Změnu č. 1a Územního rozvojového plánu, formou opatření obecné povahy, která nabyla účinnosti dne 18. 7. 2026.

Dne 27. 7. 2026 schválila Vláda České republiky usnesením č. 493 Změnu č. 2 Územního rozvojového plánu a související územní opatření, která nabyla účinnosti 25. 8. 2026. Změnou č. 2 se vymezují akcelerační oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie celostátního významu. Na území obce Lednice Změna č. 2 akcelerační oblasti nevymezuje.

Územní plán Lednice je v souladu s ÚRP, konkrétně viz dále vypsane požadavky ÚRP související s řešeným územím:

I.1.b.2. Nadregionální biocentra

- čl. (216) **NRBC2011**

Název: **Hlohovecké rybníky**

Vymezení: Na území Jihomoravského kraje:

Na území obcí: Sedlec, Valtice, Hlohovec, Lednice, Břeclav.

> Řešení Územního plánu:

Územní plán Lednice zpřesňuje a vymezuje tento záměr jako nadregionální biocentrum Hlohovecké rybníky NRBC.2011 (viz I/02 Hlavní výkres).

I.1.b.2. Nadregionální biokoridory (včetně vložených regionálních biocenter)

- čl. (240) **NRBK57**

Název: **Údolí Dyje (28) – hranice ČR/Rakousko – Soutok (109)**

Vymezení: Na území Jihomoravského kraje:

Na území obcí: Znojmo, Nový Šaldorf-Sedlešovice, Dobšice, Dyje, Tasovice, Hodonice, Krhovice, Strachotice, Valtovice, Slup, Křídlovky, Jaroslavice, Hrádek, Dyjákovice, Hevlín, Hrabětice, Hrušovany nad Jevišovkou, Nový Přerov, Jevišovka, Novosedly, Drnholec, Brod nad Dyjí, Pasohlávky, Dolní Dunajovice, Pohořelice, Přibice, Ivaň, Pouzdřany, Horní Věstonice, Dolní Věstonice, Strachotín, Pavlov, Šakvice, Milovice, Přítluky, Zaječí, Bulhary, Lednice, Rakvice, Podivín, Ladrná, Břeclav.

> Řešení Územního plánu:

Územní plán Lednice zpřesňuje a vymezuje tento záměr jako nadregionální biokoridor NRBK.K161V-BK1 a NRBK.K161N-BK1 (viz I/02 Hlavní výkres).

I.2.a.2.1. Technická infrastruktura – elektroenergetika

- čl. (427) **RTE13**

Název: **Dvojité vedení 400 kV Sokolnice–hranice ČR/Rakousko a související rozšíření elektrické stanice Sokolnice**

Vymezení: Na území Jihomoravského kraje:

Na území obcí: Sokolnice, Telnice, Újezd u Brna, Žatčany, Těšany, Šitbořice, Nikolčice, Hustopeče, Kurdějov, Starovičky, Šakvice, Zaječí, Přítluky, Bulhary, Lednice, Sedlec, Hlohovec, Valtice.

> Řešení Územního plánu:

Územní plán Lednice vymezuje územní rezervu R.01 pro dvojité vedení 400 kV (viz I/02 Hlavní výkres).

3. SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Zastupitelstvo Jihomoravského kraje vydalo Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje formou opatření obecné povahy dne 5. října 2016. Zastupitelstvo Jihomoravského kraje vydalo Aktualizaci č. 1 a Aktualizaci č. 2 formou opatření obecné povahy dne 17. září 2020. Zastupitelstvo Jihomoravského kraje vydalo Aktualizaci č. 3a formou opatření obecné povahy dne 25. 04. 2024. Aktualizace č. 1, 2 a 3a ZÚR JMK nabyly účinnosti dne 15. 06. 2024.

Dne 5. 9. 2024 byla Zastupitelstvem Jihomoravského kraje vydána Aktualizace 3b.

Dne 24. 2. 2025 byla Zastupitelstvem Jihomoravského kraje formou opatření obecné povahy vydána Aktualizace č. 4.

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3a, 3b a 4 (úplné znění) nabyly účinnosti dne 18. 4. 2025.

Územní plán Lednice je v souladu s platnými ZÚR JMK, konkrétně viz dále vypsane požadavky ZÚR JMK související s řešeným územím. Naplnění souladu je uvedeno tučně pod jednotlivými body/kapitolami ZÚR, kde jsou uvedeny odkazy na relevantní části platného ÚP Lednice.

kap. A Stanovení priorit územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále také ZÚR JMK) k dosažení udržitelného rozvoje území kraje stanovují (pro územně plánovací činnost kraje a obcí a pro rozhodování v území) priority územního plánování Jihomoravského kraje, které konkretizují cíle a úkoly územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území Jihomoravského kraje a zohledňují republikové priority územního plánování obsažené v politice územního rozvoje:

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

> Řešení ÚP:

Územní plán vytváří podmínky pro komplexní rozvoj obce, jako součásti ekonomicky prosperujícího regionu, a pro kvalitní život jeho obyvatel (viz Oddíl II. výrokové části ÚP). Stanovuje koncepci rozvoje obce a ochrany a rozvoje jejích hodnot, dále urbanistickou koncepci (zejména koncepci bydlení a koncepci výroby), koncepci veřejné infrastruktury i koncepci krajiny (viz zejména Oddíly III., IV. a V. výrokové části ÚP).

- čl. (2) Nástroji územního plánování podporovat snížení územních disparit rozvoje částí kraje eliminací příkrých rozdílů v ekonomické výkonnosti a životní úrovni mezi jádrem kraje a jeho periferními, respektive venkovskými částmi s cílem růstu efektivity a udržitelnosti ekonomického rozvoje kraje, stabilizace jeho populace a sídelní struktury;

> Řešení ÚP:

Územní plán vytváří vhodné podmínky pro rozvoj území obce stanovením urbanistické koncepce (zejména koncepce bydlení a koncepce výroby) a koncepce veřejné infrastruktury (viz zejména Oddíly III. a IV. výrokové části ÚP).

- čl. (3) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury kraje vyvažující silnou republikovou a mezinárodní pozici krajského města Brna vytvářením územních podmínek pro rozvoj dalších významných center osídlení kraje. Za tímto účelem je třeba:
 - a) vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb mezi městy a venkovem s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického a hospodářského prostředí s cílem zvýšit atraktivitu a konkurenceschopnost venkovského prostoru kraje;
 - b) vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb mezi prostorově blízkými centry osídlení s cílem podpořit formování kooperačních územních vztahů a prostorovou dělbu práce;
 - c) vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb k centrům na území sousedních krajů Jihočeského, Olomouckého, Pardubického, Vysočiny a Zlínského a k centrům v přiléhajícím území sousedních zemí Rakouska a Slovenska, s cílem podpořit sídla v marginálních územích po obvodu kraje.

> Řešení ÚP:

Územní plán vytváří podmínky pro komplexní rozvoj obce s důrazem na vyvážení jednotlivých funkcí v území a s ohledem na jeho jedinečnost. Vytváří dobré podmínky pro provázání s okolními sídly, a to například stanovením koncepce dopravní infrastruktury (včetně dopravy cyklistické) – viz Oddíl IV. výrokové části a Hlavní výkres.

- čl. (4) Nástroji územního plánování vytvářet podmínky k řešení územních dopadů různých forem urbanizace (zejména v území metropolitní rozvojové oblasti Brno), v koordinaci s obyvateli a dalšími uživateli území hledat vyvážená řešení zohledňující ochranu přírody, hospodářský rozvoj i životní úroveň obyvatel.

> Řešení ÚP:

Územní plán vytváří podmínky pro smysluplný, komplexní a koordinovaný rozvoj sídla odpovídající jeho významu a potenciálu v sídelní struktuře (viz zejména Oddíl VI. výrokové části a Hlavní výkres).

- čl. (5) Nástroji územního plánování vytvářet podmínky k podpoře principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a obcí (představujícího objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek).

> Řešení ÚP:

Územní plán je v souladu s tímto požadavkem. Vytváří podmínky pro integrovaný rozvoj území a jeho koordinaci v širších vztazích (viz zejména Oddíl VI. výrokové části a Hlavní výkres).

- čl. (6) V urbanistických koncepcích zohledňovat rozdílné charakteristiky jednotlivých částí Jihomoravského kraje i specifické podmínky pro využívání území, především v území s převahou přírodních hodnot nebo v území s vysokou koncentrací socioekonomických aktivit. V zájmu vyváženosti udržitelného rozvoje území korigovat případnou převahu jedné ze sledovaných složek udržitelného rozvoje, která by bránila uplatnění zbývajících složek.

> Řešení ÚP:

Územní plán stanovuje jednotlivé koncepce s ohledem na charakter řešeného území a hlavně s ohledem na specifické území Lednice. Územní plán vytváří podmínky pro komplexní rozvoj obce s přihlédnutím ke všem pilířům udržitelného rozvoje území – tj.

jak pro socioekonomické aktivity, tak pro zachování a posílení přírodních hodnot a podporuje tak jejich vzájemnou vyváženost.

- čl. (7) Vytvářet územní podmínky pro kvalitní dopravní napojení Jihomoravského kraje na evropskou dopravní síť včetně zajištění požadované úrovně a parametrů procházejících multimodálních koridorů. Vytvářet podmínky pro zajištění kvalitní dopravní infrastruktury pro propojení Jihomoravského kraje s okolními kraji, státy a dalšími evropskými regiony. U dálnic a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí.

> Řešení ÚP:

Územní plán stanovuje Konceptci veřejné infrastruktury – koncepci dopravní infrastruktury a vymezuje stabilizované i návrhové plochy pro dopravní infrastrukturu místního i nadmístního významu pro zajištění kvalitního dopravního napojení (viz zejména Oddíl IV. a VI. výrokové části ÚP a Hlavní výkres). Na území obce se nenachází dálnice ani silnice I. třídy.

- čl. (8) Vytvářet územní podmínky pro zkvalitnění a rozvoj provázané dopravní infrastruktury v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží zajišťující dostupnost všech částí kraje a dosažení optimální obslužnosti území integrovaným dopravním systémem a individuální dopravou. Dbát zvláště na:
 - a) vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění krajské silniční sítě včetně potřebných infrastrukturních úprav zvláště v socioekonomicky oslabených územích kraje v návaznosti na plánovanou výstavbu a přestavbu dálnic a silnic I. třídy;
 - b) vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění železniční infrastruktury, zejména optimalizaci regionálních tratí v návaznosti na modernizaci celostátních tratí pro každodenní i rekreační využití jako rovnocenné alternativy k silniční dopravě;
 - c) vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění infrastruktury pro cyklistickou dopravu jako alternativní formy každodenní dopravy na kratší vzdálenosti, pro podporu rozvoje infrastruktury pro rekreační cyklistickou dopravu ke zpřístupnění a propojení oblastí a center cestovního ruchu a rekreace;
 - d) vytváření územních podmínek pro rozvoj integrovaného dopravního systému, zejména při zajišťování dostupnosti pracovních a obslužných center v systému osídlení kraje a posilování vzájemných vazeb jednotlivých dopravních modů v uzlech systému;
 - e) vytváření územních podmínek pro řešení návazností jednotlivých druhů dopravy v multimodálních uzlech s efektivními přestupními vazbami a s podporou veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy.

> Řešení ÚP:

Územní plán vymezuje plochy pro dopravní infrastrukturu (stabilizované i návrhové). Vymezením ploch pro dopravu vytváří podmínky pro rozvoj a zkvalitnění silniční i železniční dopravy. Stanovením podmínek ploch s rozdílným způsobem využití a vymezením zejména ploch veřejných prostranství všeobecných vytváří Územní plán podmínky pro rozvoj a zkvalitnění dopravy včetně cyklistické i pěší dopravy. Pro rozvoj IDS je stanovena zejména koncepce hromadné dopravy (viz zejména Oddíl IV. výrokové

části ÚP). Územní plán zároveň vytváří vhodné podmínky pro návaznosti jednotlivých druhů dopravy.

- čl. (9) Vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti technickou infrastrukturou všech částí kraje, včetně digitální technické infrastruktury. U zastavitelných ploch dbát zvláště na dostatečnou kapacitu veřejné technické infrastruktury i v souvislosti s širšími vazbami v území. Upřednostňovat centrální čištění odpadních vod na mechanicko-biologických ČOV před čištěním vod v malých ČOV či jiných, méně účinných zařízeních.

> Řešení ÚP:

Územní plán vytváří podmínky pro kvalitní obsluhu území sítěmi technické infrastruktury, včetně digitální technické infrastruktury, a stanovuje podmínky pro zastavitelné plochy (viz zejména Výkres technické infrastruktury, Oddíl IV. výrokové části ÚP a bod 4.5 kap. I odůvodnění ÚP).

- čl. (10) Nástroji územního plánování podporovat přístupnost a prostupnost krajiny, zejména důsledně předcházet zneprůchodnění území a fragmentaci krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

> Řešení ÚP:

Územní plán vytváří podmínky pro přístupnost a prostupnost území (i krajiny), a to především vymezením ploch dopravní infrastruktury, ploch veřejných prostranství, prvků pěších propojení a stanovením podmínek využití ploch situovaných zejména v nezastavěném území (viz zejména Hlavní výkres, Oddíly IV. a VI. výrokové části ÚP). Vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením jejich podmínek umožňuje řešení environmentálních problémů.

- čl. (11) Vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti občanským vybavením všech částí kraje. U zastavitelných ploch pro bydlení dbát zvláště na dostatečnou kapacitu občanského vybavení i v souvislosti s širšími vazbami v území.

> Řešení ÚP:

Územní plán vytváří podmínky pro existenci i rozvoj občanského vybavení odpovídajícího významu a velikosti obce, a to zejména vymezením ploch veřejného vybavení a ploch komerčního vybavení a stanovením podmínek jejich využití (viz zejména Hlavní výkres a Oddíly III. a IV. výrokové části ÚP).

- čl. (12) Vytvářet územní podmínky pro zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí. Přitom zohledňovat dlouhodobé potřeby rozvoje území a nároky na veřejnou infrastrukturu včetně veřejných prostranství.

> Řešení ÚP:

Územní plán prostřednictvím vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením jejich podmínek vytváří základní předpoklady pro zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí (zejména ochranu před hlukem) se zohledněním dlouhodobých potřeb a nároků obce. Obecně je pak realizace staveb či pozemků s chráněnými prostory podmíněna prokázáním splnění hlukových limitů (viz Oddíl II. výrokové části ÚP a bod 2.10 kap. I odůvodnění). ÚP navrhuje plochy zeleně podél ploch dopravní infrastruktury i veřejných prostranství, které mají estetickou a hygienickou funkci s cílem zlepšit životního prostředí.

- čl. (13) Nástroji územního plánování podporovat minimalizaci vlivů nových záměrů, aby nedocházelo k významnému zhoršování stavu v území, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo.

> Řešení ÚP:

Územní plán vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití respektuje tento požadavek. Plochy, kde je možný rozvoj bydlení, jsou umístěny v dostatečné vzdálenosti od potenciálních zdrojů imisního zatížení, průkaz splnění konkrétních hygienických limitů je součástí navazujících správních řízení (viz zejména Oddíl VI. výrokové části ÚP). V územním plánu nejsou vymezeny plochy pro provozy, které by měly překračovat imisní limity.

- čl. (14) Podporovat péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho identifikaci a posilují vztah obyvatelstva k území kraje.

> Řešení ÚP:

Územní plán respektuje současné hodnoty území a vytváří podmínky pro jejich posílení a pro případný vznik hodnot nových a to zejména stanovením Základní koncepce rozvoje území obce (viz např. Oddíl II. výrokové části ÚP).

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

> Řešení ÚP:

Územní plán s ohledem na význam a velikost obce vytváří podmínky pro rozvoj pestré krajiny s důrazem na respektování historických hodnot, krajinné památkové zóny Lednicko-valtického areálu a její rekreační využití při zachování její produkční funkce. Vymezením ploch zemědělských všeobecných, lesních všeobecných, smíšených krajinných všeobecných a vodních a vodohospodářských a stanovením podmínek jejich využití Územní plán zajišťuje ochranu zemědělské půdy, lesních porostů a vodních ploch, vymezením ostatních ploch v nezastavěném území jsou pak zajištěny podmínky pro ekologickou funkci krajiny (viz zejména Hlavní výkres a Oddíl II., V. a VI. výrokové části ÚP).

- čl. (16) Podporovat stabilizaci a rozvoj hospodářských funkcí a sociální soudržnosti v území kraje. Zvláště v metropolitní rozvojové oblasti Brno a rozvojových osách vymezených podle politiky územního rozvoje a v rozvojových oblastech a rozvojových osách nadmístního významu usilovat o koordinaci ekonomických, sociálních a environmentálních požadavků na uspořádání území. Dbát zvláště na:
 - a) vytváření územních podmínek pro zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí, s cílem podpořit zajištění sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou, podpořit příznivá urbanistická a architektonická řešení, zajistit dostatečnou zastoupení veřejné zeleně a zachování prostupnosti krajiny;

- b) vytváření územních podmínek pro přednostní využití ploch a objektů vhodných k podnikání v zastavěném území, s cílem podpořit rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů (včetně brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského nebo jiného původu) před výstavbou ve volné krajině;
- c) vytváření územních podmínek pro zachování a zhodnocení stávající zástavby před demolicemi či rozsáhlými asanacemi;
- d) vytváření územních podmínek pro rozvoj udržitelných aktivit rekreace, cestovního ruchu, turistiky a lázeňství na území kraje, s cílem zabezpečit potřeby jejich rozvoje v souladu s podmínkami v dotčeném území a s využitím kulturního potenciálu území při zachování a rozvoji jeho kulturních hodnot.

> Řešení ÚP:

Územní plán vytváří komplexní řešení, které vychází ze současného stavu území a aktuálních podmínek, odpovídá velikosti a významu obce ve struktuře osídlení a vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj obce a krajiny ve všech směrech, čímž jsou koordinovány ekonomické, sociální a environmentální požadavky. Vytváří podmínky pro vznik polyfunkční struktury, která umožňuje vznik podnikatelských aktivit uvnitř sídla. Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj rekreace, cestovního ruchu, turistiky a lázeňství zejména vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením jejich podmínek (viz Hlavní výkres a Oddíl VI. výrokové části ÚP) při současném respektování charakteru území a jeho hodnot. Stanovením podmínek ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje využití nevyužívaných objektů a areálů.

- čl. (17) Podporovat ve specifických oblastech kraje řešení problémů, na základě kterých jsou vymezeny. Prosazovat v jejich území takové formy rozvoje, které zkvalitní podmínky pro hospodářské a sociální využívání území a neohrozí zachování jeho hodnot. Dbát zvláště na:
 - a) vytváření územních podmínek pro zajištění územních nároků pro rozvoj podnikání, služeb a veřejné infrastruktury v sídlech,
- b) vytváření územních podmínek pro zachování přírodních a krajinných hodnot v území a zajištění kvalitního životního a obytného prostředí.

> Řešení ÚP:

Není relevantní pro Územní plán Lednice, obec neleží ve specifické oblasti vymezené ZÚR JMK.

- čl. (18) Vytvářet územní podmínky pro preventivní ochranu území před přírodními katastrofami (záplavy, eroze, sesuvy, sucho apod.) a potenciálními riziky s cílem jim předcházet a minimalizovat negativní dopady z působení přírodních sil v území;

> Řešení ÚP:

Územní plán řešením koncepce veřejné infrastruktury a protipovodňové, protierozní a retenční ochrany a stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití (viz přípustné využití všech typů ploch Oddíl VI. výrokové části ÚP) vytváří dobré podmínky pro zajištění ochrany území před přírodními katastrofami.

- čl. (19) Vytvářet územní podmínky pro využívání ekologicky šetrnějších primárních energetických zdrojů nebo obnovitelných zdrojů energie.

> Řešení ÚP:

Územní plán Lednice s ohledem na charakter a limity území vytváří podmínky pro využívání obnovitelných zdrojů energie (viz podmínky využití ploch v Oddíle VI. výrokové části ÚP).

- čl. (20) Vytvářet územní podmínky pro ochranu vodohospodářsky významných území v systému CHOPAV, ochranu LAPV, ochranu povrchových a podzemních vod a vodních ekosystémů zvyšujících retenční schopnost území s cílem zabezpečit dostatek zdrojů kvalitní pitné a užitkové vody pro stávající i budoucí rozvojové potřeby kraje. Vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami (vsakování, zadržování) jako jednoho z prostředků k adaptaci na změnu klimatu.

> Řešení ÚP:

Územní plán respektuje současné vodní útvary nacházející se v řešeném území, jednotlivé limity ochrany vod a vytváří podmínky pro ochranu a revitalizaci vodních útvarů v území (viz zejména Hlavní výkres, Koordinační výkres a podmínky využití ploch vodních a vodohospodářských všeobecných v Oddíle VI. výrokové části ÚP). Stanovením koncepce technické infrastruktury územní plán vytváří podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami.

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

> Řešení ÚP:

Územní plán respektuje požadavky na ochranu obyvatel a vytváří podmínky pro její zajištění, a to vymezením ploch a stanovením podmínek jejich využití (viz zejména podmínky využití ploch v Oddíle VI. výrokové části ÚP).

- čl. (22) Podporovat zapojení orgánů územního plánování kraje do spolupráce na utváření národních a nadnárodních plánovacích iniciativ, programů, projektů a aktivit, které ovlivňují rozvoj území kraje a vyžadují konkrétní územně plánovací prověření a koordinaci.

> Řešení ÚP:

Není relevantní pro Územní plán Lednice, týká se orgánů územního plánování.

- čl. (23) Podporovat pořízení a vydání územních plánů pro obce na území Jihomoravského kraje.

> Řešení ÚP:

Územní plán Lednice je v souladu s tímto požadavkem, jedná se o pořízení nového ÚP v souladu s platnou legislativou.

kap. B Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které

svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy)

B.5.5 Malé centrum (kategorie G)

- čl. (57,58) ZÚR JMK stanovují obec Lednici jako malé centrum, tj. centrum kategorie G. Pro plánování a usměrňování územního rozvoje lokálních center se stanovují tyto požadavky na uspořádání a využití území a tyto úkoly pro územní plánování.

Požadavky na uspořádání využití území:

- a) Podporovat rozvoj obslužných funkcí nadmístního významu (školství, zdravotnictví, kultura).
- b) V Adamově, Rajhradu a Zastávce posilovat jejich rozvoj s ohledem na specifickou pozici v těsném zázemí centra kategorie A2 Brno.
- c) Zohledňovat silné územní vazby vybraných center kategorie G na centra vyšší kategorie a koordinovat společné rozvojové aktivity (zejména Rájec-Jestřebí a Blansko, Oslavany a Ivančice, Zastávka a Rosice).
- d) Podporovat posilování dopravní obslužnosti center kategorie G a jejich dopravní napojení na centra vyšší kategorie (především u lokálních center kategorie G Čejč, Černá Hora, Velké Pavlovice, Vracov a Vranov nad Dyjí).

Úkoly pro územní plánování:

- a) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj veřejné infrastruktury a ekonomických aktivit.
- b) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj center kategorie G (Adamov, Rajhrad a Zastávka) zohledňující jejich vazbu na centrum kategorie A2.

> Řešení Územního plánu:

Územní plán vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením jejich podmínek podporuje rozvoj funkcí nadmístního významu a vytváří podmínky pro rozvoj veřejné infrastruktury a ekonomických aktivit (viz zejména Oddíl III., IV. a VI. výrokové části ÚP). Stanovením koncepce dopravy (viz zejména Oddíl IV. výrokové části) podporuje posilování dopravní obslužnosti a dopravní napojení na okolní obce.

kap. C Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu

C.1. Specifické oblasti podle politiky územního rozvoje

- čl. (60) ZÚR JMK přebírají vymezení SOB9 specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, vymezené v politice územního rozvoje na území celého Jihomoravského kraje.
- čl. (61) Pro plánování a usměrňování územního rozvoje SOB9 specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, se stanovují tyto požadavky na uspořádání a využití území a tyto úkoly pro územní plánování.

Požadavky na uspořádání využití území:

- a) Podporovat přirozený vodní režim v krajině, bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy.

- b) Posilovat odolnost a kapacitu vodních zdrojů při zajištění rovnováhy mezi jejich využitím a přirozenou obnovitelností, podporovat rozvoj vodohospodářské infrastruktury pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejména při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod).
- c) Podporovat rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném i nezastavěném území obcí a následnou péči o ni.

Úkoly pro územní plánování:

- a) Vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejména vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejména velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy).
- b) Vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině.
- c) Vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody.
- d) Vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejména zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů.
- e) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejména pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejména povrchových zdrojů vody.
- f) Pro řešení problematiky sucha využívat zejména územní studie krajiny.

> Řešení Územního plánu:

Územní plán Lednice vytváří podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině, pro zvyšování retenčních a akumulačních vlastností krajiny, pro vznik pestré a členité krajiny účinně zadržující vodu a odolávající vodní a větrné erozi.

Vytváří podmínky pro revitalizaci vodních toků apod.

Územní plán uvádí podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami pro návrhové plochy (viz bod 4.5 kap. I odůvodnění ÚP)

Stanovením koncepce protipovodňové, protierozní a retenční ochrany (viz Oddíl

V. výrokové části ÚP) Územní plán vytváří podmínky pro zvyšování odolnosti půdy.

Stanovením Koncepce veřejné infrastruktury – koncepce technické infrastruktury (viz Oddíl IV. výrokové části) a stanovením podmínek využití ploch (viz Oddíl VI. výrokové části ÚP)

Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury.

kap. D Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno

D.1.8 Cyklistická doprava

- čl. (163) Koncepce cyklistické dopravy Jihomoravského kraje je součástí multimodálního dopravního systému kraje, republiky a dálkových tras EuroVelo. ZÚR JMK vytváří předpoklady pro systémovou podporu a rozvoj infrastruktury a podmínek pro každodenní cyklistickou dopravu na kratší vzdálenosti a pro rekreační cyklistickou dopravu, atraktivní pro zpřístupnění a propojení oblastí a center cestovního ruchu a rekreace.

Plochy a koridory nadmístního významu (na území Lednice):

- čl. (166,168) **EuroVelo 9** Na území Jihomoravského kraje v koridoru hranice s Olomouckým krajem – Vojenský újezd – Březina – Vysočany – Sloup – Blansko – Adamov – Brno – Židlochovice – Vranovice – Ivaň – Pasohlávky – Nový Přerov – Mikulov – Valtice – Lednice – Břeclav – Poštorná – hranice s Rakouskem

Pro územní vymezení koridoru EuroVelo 9 a EuroVelo 13 v ÚPD dotčených obcí se stanovují tyto požadavky na uspořádání a využití území a tyto úkoly pro územní plánování.

Požadavky na uspořádání využití území:

- a) Vytvořit územní podmínky pro rozvoj cyklistické dopravy pro každodenní i rekreační využití s návaznostmi na evropskou síť EuroVelo a ostatní mezinárodní síť cyklistických koridorů).

Úkoly pro územní plánování:

- a) V ÚPD dotčených obcí prověřit územní podmínky a zajistit územní vymezení koridoru EuroVelo 9 a EuroVelo 13 v souladu se související zpracovanou dokumentací a s ohledem na koordinaci koridoru v širších návaznostech s tím, že mimo zastavěná území a zastavitelné plochy budou trasy vymezeny mimo dopravní prostor silnic II. a III. třídy, zařazených do tahů krajského významu dle Generelu krajských silnic JMK.
 - b) Zpřesnit a vymezit koridory EuroVelo 9 a EuroVelo 13 s ohledem na minimalizaci vlivů na památku UNESCO KPZ LVA; koridory v území plošné památkové ochrany vymezovat přednostně v rámci stávající historické cestní sítě.
 - c) Zajistit územní koordinaci a ochranu koridorů v územních plánech dotčených obcí.
- čl. (178,179) ZÚR JMK vymezují vedení krajské sítě cyklistických koridorů, na území JMK specifikované a územně vymezené takto:

**(Brno –) Vranovice – Dolní Věstonice – Lednice – Břeclav – Lanžhot (– Kúty – Bratislava),
Janův hrad – Mutěnice – Vracov**

Pro územní vymezení krajských cyklistických koridorů v ÚPD dotčených obcí se stanovují tyto úkoly pro územní plánování.

Požadavky na uspořádání využití území:

- a) Vytvořit územní podmínky pro rozvoj cyklistické dopravy pro každodenní i rekreační využití s návaznostmi na mezinárodní a krajskou síť cyklistických koridorů sousedních zemí a krajů.

Úkoly pro územní plánování:

- a) V ÚPD dotčených obcí prověřit územní podmínky a zajistit územní vymezení krajských cyklistických koridorů v souladu se zpracovanou dokumentací a s ohledem na koordinaci koridorů cyklistické dopravy v širších návaznostech s tím, že mimo zastavěná území a zastavitelné plochy budou trasy vymezeny mimo dopravní prostor silnic II. a III. třídy, zařazených do tahů krajského významu dle Generelu krajských silnic JMK.
- b) Zpřesnit a vymežit koridory (Brno –) Vranovice – Dolní Věstonice – Lednice – Břeclav – Lanžhot (– Kúty – Bratislava), Valtice – Pohansko a Sedlec – U Tří Grácií s ohledem na minimalizaci vlivů na památku UNESCO KPZ LVA; koridor v území plošné památkové ochrany vymezovat přednostně v rámci stávající historické cestní sítě.
- c) Zajistit územní koordinaci a ochranu krajských cyklistických koridorů v ÚPD dotčených obcí.
- d) Zpřesnit a vymežit krajské cyklistické koridory s ohledem na minimalizaci vlivů na zvláště chráněná území.

> Řešení Územního plánu:

Stanovením koncepce cyklistické dopravy (viz Oddíl IV. výrokové části ÚP) Územní plán přispívá k vytvoření podmínek pro vymezení cyklistických koridorů na území obce. Územní plán vymezuje jako stabilizované plochy stávající cestní síť, která zajišťuje vedení cyklistických koridorů. V místech, kde je to možné, jsou Územním plánem vymezeny návrhové plochy pro vedení nových cyklistických tras v souběhu se silnicemi III. třídy.

D.2.5. Vodní hospodářství

Protipovodňová opatření

Plochy a koridory nadmístního významu

Opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka (na území Lednice):

- čl. (241, 255, 258) ZÚR JMK vymezují plochu **POP04 Opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka** pro protipovodňová opatření a plochu **POT06 Poldr Přítluky** pro protipovodňová opatření.

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje ploch protipovodňových opatření přírodě blízkých i technických nadmístního významu se stanovují tyto požadavky na uspořádání a využití území a tyto úkoly pro územní plánování.

Požadavky na uspořádání využití území:

- a) Vytvořit územní podmínky pro realizaci preventivních protipovodňových opatření stavebního i nestavebního charakteru vhodnou kombinací zásahů v krajině zvyšujících přirozenou akumulaci a zadržování vody v území s technickými opatřeními, snižujícími povodňové průtoky.
- b) Snižovat odtok vody z povodí a omezit rizika povodní stavbou suchých nádrží (poldrů), významně srážejících povodňové špičky na menších tocích.

Úkoly pro územní plánování:

- a) Zpřesnit a vymežit plochy protipovodňových opatření v součinnosti se správcem vodních toků, dopravní a technické infrastruktury s ohledem na minimalizaci vlivů na obytnou funkci a minimalizaci střetů s limity využití území, především u:

- b) **POP04** – na zachování funkcí skladebných prvků ÚSES, minimalizaci vlivů na CHKO Pálava, NPR Křivé jezero, PP Jezírko Kutnar, PP Květné jezero, PO Pálava, PO Soutok-Tvrdonicko, EVL Niva Dyje, EVL Soutok-Podluží, minimalizaci rozsahu vlivů na mokřady mezinárodního významu dle Ramsarské úmluvy – Mokřady dolního Podyjí;
- c) **POT06** – CHKO Pálava, NPP Pastvisko u Lednice, NPR Křivé jezero, NPR Lednické rybníky, PP Jezírko Kutnar, PP Květné jezero, EVL Niva Dyje, PO Lednické rybníky, PO Pálava, minimalizaci vlivů na mokřad mezinárodního významu dle Ramsarské úmluvy – Lednické rybníky, Mokřady dolního Podyjí a na zachování funkcí skladebných prvků ÚSES
- d) Zajistit územní koordinaci a ochranu ploch v ÚPD dotčených obcí.
- e) Zpřesnit a vymezit plochu POP10 s ohledem na EVL Modřické rameno. Zajistit územní podmínky pro eliminaci příčné bariéry a technických objektů zasahujících do průtočného profilu ramene na území EVL Modřické rameno.

> Řešení Územního plánu:

Územní plán zpřesňuje a vymezuje v severní části řešeného území koridor CNZ pro protipovodňová opatření POP04 a POT06 s ohledem na ÚSES a chráněná území.

D.3. Územní systém ekologické stability

- čl. (260) Koncepce územního systému ekologické stability (dále ÚSES) je stanovena na základě potřeby uchování a reprodukce přírodního bohatství Jihomoravského kraje. Cílem je zajištění územních podmínek pro vymezení a koordinaci skladebných částí ÚSES nadregionální a regionální úrovně jako spojitého a funkčního systému, který tvoří zelenou páteř krajiny a příznivě působí na okolní, méně stabilní části krajiny a vytváří základy pro její mnohostranné využívání.
- čl. (261) ZÚR JMK vymezují plochy a koridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability krajiny, kterými se rozumí plochy pro umístění nadregionálních a regionálních prvků ÚSES, takto:
 - plochy pro nadregionální a regionální biocentra;
 - V plochách pro nadregionální a regionální biocentra je při upřesňování nadregionálních a regionálních biocenter přípustné, pro zachování kontinuity ÚSES, vymezit i příslušný nadregionální nebo regionální biokoridor.
 - koridory pro nadregionální a regionální biokoridory:
 - o koridory jsou vymezeny šířkou 200 m, 400 m nebo proměnnou šířkou.

Na území obce Lednice ZÚR JMK vymezují tyto plochy a koridory nadregionálního a regionálního ÚSES:

- NRBC 2011 Hlohovecké rybníky
- K 161N
- K 161V
- RBC 7 Křivé jezero – Pastvisko
- RBC 6 Niva Dyje
- RBC 189 U Lednice

- RK 139

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v plochách a koridorech nadregionálního a regionálního ÚSES se stanovují tyto požadavky na uspořádání a využití území a tyto úkoly pro územní plánování.

Požadavky na uspořádání využití území:

- a) Plochy a koridory pro nadregionální a regionální ÚSES chránit před změnou ve využití území, která by znemožnila založení vymezené skladebné části ÚSES v budoucnosti. Zejména chránit území koridorů před zástavbou či změnami ve využití území, které by v budoucnosti znemožnily souvislé propojení biokoridoru, ačkoliv v současnosti územní předpoklady pro souvislé propojení existují.
- b) Skladebné části ÚSES je nutno prioritně vymezovat mimo plochy stanovených DP, CHLÚ, výhradních a významných ložisek nevyhrazeného nerostu do doby jejich využití. Tam, kde to nebude výjimečně možné řešit např. dočasným stanovením skladebné části ÚSES a jejím finálním vytvořením až po skončení těžby, stanovením podmínek rekultivace. Vymezení biocenter a biokoridorů v rámci DP, CHLÚ nebo ložisek nerostných surovin se schváleným územním rozhodnutím se vzájemně nevylučuje, protože skladebné části ÚSES nejsou překážkou využívání ložisek nerostů takovým způsobem, který zajistí vzájemnou koexistenci těžby ložisek nerostů a funkce ÚSES při probíhající těžbě, nebo zajistí budoucí obnovu dočasně omezené funkce ÚSES. Střety mezi ložisky nerostných zdrojů a stávajícím ÚSES řešit v rámci zohlednění vzájemných potřeb využití území, a to jak pro ÚSES, tak i pro těžbu, při kvalifikovaném zpracování postupu rekultivace území po ukončení těžby v rámci povolení hornické činnosti nebo plánu dobývání. Plochy po těžbě nerostných surovin v území určeném pro ÚSES rekultivovat prioritně v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny. Vymezení skladebných částí ÚSES v území ložisek není překážkou k případnému využití ložiska za podmínky, že pokud budou funkce ÚSES využitím ložiska nerostů dočasně omezeny, budou po ukončení těžby obnoveny v potřebném rozsahu. Při řešení střetů (překryvů) ochrany nerostných surovin se skladebnými částmi ÚSES, tj. s obecnou ochranou přírody a krajiny, zohlednit podmínku akceptace charakteru částí ÚSES a podpory jeho funkce v cílovém stavu, a to jak při samotné těžbě, tak i při ukončování těžby a rekultivaci těžbou dotčeného území ve prospěch ÚSES.

Úkoly pro územní plánování:

- a) Vytvářet územní podmínky pro koordinaci vymezení prvků ÚSES všech hierarchických úrovní (nadregionální, regionální, lokální – místní) tak, aby byla zajištěna potřebná návaznost a spojitost ÚSES a bylo podporováno zvyšování ekologické stability a druhové rozmanitosti v území.
- b) V územních plánech upřesnit vymezení nadregionálního a regionálního ÚSES a doplnit ho o místní úroveň ÚSES zahrnující vložení lokálních biocenter do biokoridorů vyšší hierarchické úrovně k posílení jejich migrační funkce; hranice vložených lokálních biocenter přitom nejsou vázány hranicemi koridorů dle ZÚR.
- c) Při upřesňování skladebných částí ÚSES preferovat řešení, které bude minimalizovat střety s liniovými stavbami dopravní a technické infrastruktury.
- d) Při upřesňování skladebných částí ÚSES preferovat při křížení s liniovými stavbami dopravní a technické infrastruktury území s existující přirozenou prostupností (např. souběh

s vodotečí, přemostění terénní nerovnosti apod.). V případech, kdy nebude možné vymezit skladebnou část ÚSES v přímé kontinuitě bez přerušení, není toto přerušení stávající stavbou liniového charakteru dopravní nebo technické infrastruktury důvodem pro nefunkčnost skladebné části. Křížení biocentra s návrhovou stavbou liniového charakteru je podmíněně přípustné pouze v těch případech, kdy bude zachována vzájemná přirozená návaznost jeho částí a nebude narušena jeho funkčnost nebo minimální výměra.

- e) S výjimkou koridorů vázaných na vodní toky a údolní nivy upřesňovat biokoridory nadregionálního a regionálního ÚSES při dodržení metodických postupů přednostně mimo zastavěné a zastavitelné plochy.

> Řešení Územního plánu:

Územní plán zpřesňuje a vymezuje skladebné části regionálního a nadregionálního ÚSES a doplňuje ho o prvky lokálního ÚSES (viz Oddíl V. výrokové části a Hlavní výkres). Územní plán se svým návrhem snaží minimalizovat střety s liniovými stavbami technické a dopravní infrastruktury.

D.4. Územní rezervy

- čl. (263) ZÚR JMK vymezují v souladu s § 36 stavebního zákona územní rezervy veřejné infrastruktury a stanovují jejich využití, jehož potřebu a plošné nároky je nutno prověřit. V územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Vymezené územní rezervy jsou označeny identifikačním kódem (např. RDS.., RTEE..) a promítnuty do výkresu č. I.2. grafické části ZÚR JMK.

D.4.2. Technická infrastruktura

Energetika

Plochy a koridory podle politiky územního rozvoje

Sokolnice – hranice ČR / Rakousko, vedení 400 kV

- čl. (328a, 328b) ZÚR JMK zpřesňují koridor technické infrastruktury E13 pro dvojité vedení 400 kV Sokolnice – hranice ČR / Rakousko z politiky územního rozvoje vymezením územní rezervy RTEE01 Sokolnice – hranice ČR / Rakousko, vedení 400 kV, který zasahuje do území obce Lednice, takto:
 - Šířka koridoru: 300 m.

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v koridoru územní rezervy pro elektrické vedení 400 kV Sokolnice – hranice ČR / Rakousko se stanovují tyto požadavky na uspořádání a využití území a tyto úkoly pro územní plánování.

Požadavky na uspořádání využití území:

- a) Plochy a koridory pro nadregionální a regionální ÚSES chránit před změnou ve využití území, která by znemožnila založení vymezené skladebné části ÚSES v budoucnosti. Zejména chránit území koridorů před zástavbou či změnami ve využití území, které by v budoucnosti znemožnily souvislé propojení biokoridoru, ačkoliv v současnosti územní předpoklady pro souvislé propojení existují.

Úkoly pro územní plánování:

- a) V ÚPD dotčených obcí vymezit územní rezervu pro umístění elektrického vedení 400 kV Sokolnice – hranice ČR / Rakousko a stanovit podmínky pro její využití.
- b) Při prověřování možnosti budoucího využití územní rezervy pro elektrické vedení 400 kV Sokolnice – hranice ČR / Rakousko zohledňovat podmínku minimalizace narušení hodnot Lednicko-valtické kulturní krajiny (památky UNESCO) a CHKO Pálava.
- c) Minimalizovat zásahy do dobývacích prostorů a chráněných ložiskových území.

> Řešení Územního plánu:

Územní plán vymezuje územní rezervu R.01 pro elektrické vedení a to v západní části řešeného území s ohledem na Lednicko-Valtický areál.

kap. E Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

> Pro Územní plán Lednice nevyplývají žádné požadavky.

kap. F Stanovení cílových kvalit krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

- čl. (345) ZÚR JMK pro potřeby určení cílových kvalit krajin na území JMK stanovují a vymezují jednotlivé krajinné celky jako části území Jihomoravského kraje, jejichž charakter je výsledkem činnosti a vzájemného působení přírodních a/nebo lidských faktorů (ve smyslu Evropské úmluvy o krajině). Pro zachování nebo dosažení cílových kvalit jednotlivých krajinných celků se stanovují požadavky a úkoly zabezpečující ochranu a zachování význačných nebo charakteristických rysů krajiny, možný udržitelný rozvoj (zajišťující harmonizaci změn způsobených sociálními, hospodářskými a environmentálními procesy) a vytváření kvalit krajin do budoucna. Stanovené cílové kvality krajinných celků se opírají o identifikované krajinné, přírodní a kulturně historické hodnoty krajiny a reagují na zjištěné negativní nebo rušivé jevy v krajině. Stanovené cílové kvality krajiny akceptují činnost člověka v území jako zásadní podmínku pro zachování kulturní krajiny.
- čl. (346) Pro každý z vymezených krajinných celků jsou stanoveny územní podmínky pro zachování nebo dosažení cílových kvalit dělící se na obecnější „požadavky na uspořádání a využití území“ a konkrétnější „úkoly pro územní plánování“, kterými jsou vyjádřena územně plánovací opatření podporující ochranu, správu a plánování krajiny ve smyslu Evropské úmluvy o krajině.

Správním územím Lednice je dle ZÚR JMK zařazeno do těchto krajinných celků:

- čl. (355,356) **4. krajinný celek Dyjsko-moravský**
Cílová kvalita krajiny:
 - a) Krajina s rozsáhlými komplexy lužních lesů a luk protkaná sítí meandrujících toků, slepých ramen a mokřadů.
 - b) Komponovaná krajina Lednicko-valtického areálu.
- c) Otevřená zemědělská krajina se středně velkými bloky zemědělské půdy a vinicemi (Hodonín, Lanžhot).

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v ploše krajinného celku Dyjsko-moravský se stanovují územní podmínky pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny, takto:

Požadavky na uspořádání využití území:

- a) Podporovat zachování ekosystému lužního lesa.
- b) Podporovat opatření k ochraně přirozeného vodního režimu území.
- c) Podporovat protierozní opatření a opatření k zajištění zadržování vody v krajině.
- d) Podporovat zachování zemědělské výroby a lesního hospodářství.

Úkoly pro územní plánování:

- a) Vytvářet územní podmínky pro ochranu zemědělských půd v údolních nivách před zorněním.
- b) Vytvářet územní podmínky pro zajištění protipovodňové ochrany sídel při respektování přírodních, krajinných a kulturních hodnot území.
- c) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj cestovního ruchu při respektování přírodních, krajinných a kulturních hodnot území.
- d) Na území přírodních parků vytvářet územní podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu.
- e) Vytvářet územní podmínky pro ochranu Lednicko-valtického areálu (jako nejvýznamnějšího krajinářského díla České republiky, ojedinělého i ve světovém měřítku), jehož hodnota je dána zejména volnou krajinou, prostorovým rozvržením, měřítkem a architektonickou kvalitou staveb, a jejich vzájemnými vztahy v komponované krajině. Novodobé stavby technické infrastruktury vymezovat tak, aby nebyly tyto hodnoty narušeny a byly minimalizovány vlivy na LVA.

> Řešení Územního plánu:

Územní plán stanovením Základní koncepce rozvoje území obce charakterizuje základní principy ochrany a rozvoje správního území obce Lednice (viz Oddíl II. výrokové části ÚP). Vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením jejich podmínek Územní plán podporuje zachování ekosystémů, opatření pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině, protierozních opatření a zachování zemědělské výroby a lesního hospodářství (viz Oddíl V. výrokové části ÚP). Při ochraně krajiny a přírodních a kulturněhistorických hodnot zároveň vytváří i podmínky pro rozvoj cestovního ruchu.

▪ čl. (361,362) 7. krajinný celek Velkobílovický

Cílová kvalita krajiny:

- a) Pohledově otevřená mírně zvlněná zemědělská krajina se středně velkými bloky zemědělské půdy.
- b) Rázovitá krajina vinic a vinařských obcí.
- c) Krajinná dominanta Přítlucké hory s vinohrady na jejích svazích umožňující daleké výhledy na panorama Pálavy s hladinou Novomlýnské nádrže a architektonickou dominantou kostela sv. Jana Křtitele v Zaječí.

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v ploše krajinného celku Velkobílovický se stanovují územní podmínky pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny, takto:

Požadavky na uspořádání využití území:

- a) Podporovat zachování zemědělských funkcí v území.
- b) Podporovat zachování vinařství a rázovitost vinařských obcí.

- c) Podporovat členění velkých bloků orné půdy prvky rozptýlené krajinné zeleně pro posílení ekologické stability a prostorové struktury krajiny.
- d) Podporovat protierozní opatření a opatření k zajištění zadržování vody v krajině.
- e) Podporovat kompaktní rozvoj venkovských sídel.

Úkoly pro územní plánování:

- a) Vytvářet územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniová i mimolesní zeleň, trvalé travní porosty atd.).
- b) Vytvářet územní podmínky pro zlepšení prostupnosti krajiny.
- c) Vytvářet územní podmínky pro revitalizační opatření na vodních tocích.
- d) Na území přírodních parků vytvářet územní podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu.

> Řešení Územního plánu:

Územní plán vymezením zejména ploch zemědělských a všeobecných a smíšených krajinných všeobecných podporuje zachování zemědělských funkcí v území, včetně vinic (viz Oddíl VI. výrokové části a Hlavní výkres). Stanovením podmínek využití ploch a stanovením koncepce krajiny Územní plán vytváří podmínky pro umístění ekologicky významných segmentů v krajině, pro realizaci revitalizačních opatření a zlepšení prostupnosti krajiny (viz Oddíl V. a VI. výrokové části).

▪ čl. (371,372) **12. krajinný celek Lednicko-valtický**

Cílová kvalita krajiny:

- a) Plochá až mírně zvlněná zemědělská krajina se středně velkými bloky orné půdy a plochami vinic.
- b) Komponovaná krajina Lednicko-valtického areálu s dominantami zámků Lednice a Valtice a množstvím drobných staveb a výraznou soustavou velkých rybníků na Včelínku.
- c) Krajina s významným lesním komplexem Bobřího lesa.

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v ploše krajinného celku Lednicko-valtický se stanovují územní podmínky pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny, takto:

Požadavky na uspořádání využití území:

- a) Podporovat zachování stávajícího zemědělského charakteru území.
- b) Podporovat protierozní opatření a opatření k zajištění zadržování vody v krajině.
- c) Podporovat a rozvíjet rekreační funkce území.
- d) Podporovat členění velkých bloků orné půdy prvky rozptýlené krajinné zeleně pro posílení ekologické stability a prostorové struktury krajiny.

Úkoly pro územní plánování:

- a) Vytvářet územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniová i mimolesní zeleň, trvalé travní porosty atd.) s cílem členění souvislých ploch orné půdy, posílení ekologické stability území a omezení účinků větrné a vodní eroze.
- b) Vytvářet územní podmínky pro ochranu kulturních dominant, pohledových panoramat a pohledových os komponované krajiny Lednicko-valtického areálu.

- c) Vytvářet územní podmínky pro ochranu Lednicko-valtického areálu (jako nejvýznamnějšího krajinářského díla České republiky, ojedinělého i ve světovém měřítku), jehož hodnota je dána zejména volnou krajinou, prostorovým rozvržením, měřítkem a architektonickou kvalitou staveb, a jejich vzájemnými vztahy v komponované krajině. Novodobé stavby technické infrastruktury vymezovat tak, aby nebyly tyto hodnoty narušeny a byly minimalizovány vlivy na LVA.
- d) Na území přírodních parků vytvářet územní podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu.

> Řešení Územního plánu:

Územní plán stanovením podmínek využití ploch a stanovením koncepce krajiny vytváří podmínky pro umístění ekologicky významných segmentů v krajině (viz Oddíl V. a VI. výrokové části). Stanovením Základní koncepce rozvoje území obce územní plán vytváří podmínky pro ochranu kulturních dominant, pohledových panoramat a pohledových os a Lednicko-valtického areálu jako nejvýznamnějšího krajinářského díla). v Územním plánu jsou respektovány přírodní parky se svým režimem ochrany, stejně tak i ostatní chráněná území (viz Koordinační výkres).

▪ **čl (375,376) 14. krajinný celek Mikulovský**

Cílová kvalita krajiny:

- a) Krajina výrazně členitého reliéfu s bohatou krajinnou strukturou utvářenou lesními celky různé velikosti, vinicemi, stepními ekosystémy a unikátními geomorfologickými tvary vázanými na vápencové horniny (bradla, skalní výchozy, jeskyně).
- b) Pohledově významný hřbet Pálavských vrchů s dominantami Děvína, Obory, Stolové hory s plochami vinic ve svazích.
- c) Krajina s cennými kulturně historickými památkami (zámek Mikulov, Svatý Kopeček, hradní zříceniny) a unikátním panoramatem historického města Mikulov MPR Mikulov.

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v ploše krajinného celku Mikulovský se stanovují územní podmínky pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny, takto:

Požadavky na uspořádání využití území:

- a) Podporovat protierozní opatření a opatření k zajištění zadržování vody v krajině.
- b) Podporovat rekreační využití území při současném respektování limitů vyplývajících ze zájmů ochrany přírody a krajiny.

Úkoly pro územní plánování:

- a) Vytvářet územní podmínky rozvoj měkkých forem rekreace (turistika, cykloturistika, hipoturistika) při respektování zájmů ochrany přírody a krajiny.
- b) Vytváření územních podmínek pro ochranu pohledových panoramat a pohledových os na hřbet Pálavských vrchů a cenné kulturní a historické krajinné dominanty komponované krajiny Mikulovsko-Falkensteinsko.
- c) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj sídel a zajištění ochrany jejich siluet v pohledově exponovaných územích.
- d) Vytvářet územní podmínky pro ochranu Lednicko-valtického areálu (jako nejvýznamnějšího krajinářského díla České republiky, ojedinělého i ve světovém měřítku), jehož hodnota je

dána zejména volnou krajinou, prostorovým rozvržením, měřítkem a architektonickou kvalitou staveb, a jejich vzájemnými vztahy v komponované krajině. Novodobé stavby technické infrastruktury vymezovat tak, aby nebyly tyto hodnoty narušeny a byly minimalizovány vlivy na LVA.

> Řešení Územního plánu:

Územní plán stanovením podmínek využití ploch a stanovením koncepce krajiny vytváří podmínky pro rozvoj měkkých forem turistiky (viz Oddíl V. a VI. výrokové části).

Stanovením Základní koncepce rozvoje území obce územní plán vytváří podmínky pro ochranu Lednicko-valtického areálu jako nejvýznamnějšího krajinářského díla.

kap. G Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

- čl. (425) ZÚR JMK vymezují na území JMK veřejně prospěšné stavby pro veřejnou infrastrukturu, včetně všech souvisejících staveb a objektů (dále VPS), pro které lze práva k pozemkům a stavbám, potřebná k uskutečnění VPS podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, odejmout nebo omezit. Plošné vymezení příslušné VPS je dle identifikačního kódu specifikováno v kapitole D. textové části ZÚR JMK, grafické vymezení je obsaženo ve výkrese č. I.4. grafické části ZÚR JMK.

G.1.2. Technická infrastruktura

- čl. (427) Technická infrastruktura jako součást veřejné infrastruktury je zřizována a využívána ve veřejném zájmu. ZÚR JMK vymezují níže uvedené veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury (ve správním území Lednice):

POT06 poldr Přítluky

POP04 opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka

> Řešení územního plánu:

Územní plán vymezuje veřejně prospěšnou stavbu pro uvedené veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury POT06 a POP04 (viz Oddíl VII. a Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací).

G.2. Veřejně prospěšná opatření

- čl. (428) ZÚR JMK vymezují na území JMK veřejně prospěšná opatření (dále VPO), pro která lze práva k pozemkům a stavbám, potřebná k uskutečnění VPO podle zákona č. 183/2006 Sb., odejmout nebo omezit. Plošné vymezení příslušné VPO je dle identifikačního kódu specifikováno v kapitole D textové části ZÚR JMK, grafické vymezení je obsaženo ve výkrese č. I.4. grafické části ZÚR JMK.
- čl.(429) ZÚR JMK vymezují níže uvedená veřejně prospěšná opatření protipovodňové ochrany (ve správním území Lednice):

POP04 opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka

> Řešení územního plánu:

Územní plán vymezuje veřejně prospěšné opatření pro uvedené veřejně prospěšné opatření protipovodňové ochrany POP04 (viz Oddíl VII. a Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací).

kap. H Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury**H.1. Požadavky na koordinaci ploch a koridorů**

- čl. (432) ZÚR JMK stanovují požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti dotčených obcí při upřesňování a vymezování ploch a koridorů, uvedených v kap. D. textové části ZÚR JMK a zobrazených ve výkrese č. I.2. grafické části ZÚR JMK, v územně plánovací dokumentaci obcí. Jako úkol pro územní plánování ZÚR JMK ukládají územně koordinovat, upřesnit a vymezit příslušné plochy a koridory v územně plánovací dokumentaci (ve správním území Lednice):

POP04

POT06

NRBC 2011

RBC 6

RBC 7

K 161N

K 161V

RK 139

> Řešení územního plánu:

Územní plán zpřesňuje a vymezuje výše uvedené plochy a koridory (viz Oddíl IV. a V. výrokové části a Hlavní výkres).

H.2. Požadavky na územní vymezení a koordinaci cyklistických tras a stezek nadmístního významu

- čl. (433) ZÚR JMK stanovují požadavky na územní vymezení a koordinaci koridorů cyklistických tras a stezek nadmístního významu, evidovaných v kap. D.1.8. textové části ZÚR JMK, v územně plánovací dokumentaci dotčených obcí a to s ohledem na územně technické podmínky, prostupnost území pro nemotorovou dopravu a návaznost na související atraktivitu (ve správním území Lednice) takto:

EuroVelo 9

krajská síť cyklostezek

> Řešení územního plánu:

Územní plán vymezuje plochy a stanovuje podmínky jejich využití tak, aby byly respektovány a mohly být využívány cyklostezky a cyklistické koridory vymezené ZÚR JMK (viz Koncepce dopravy – cyklistická doprava Oddíl IV. a Oddíl VI.).

H.3. Požadavky na koordinaci územních rezerv

- čl. (434) ZÚR JMK stanovují požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti dotčených obcí při upřesňování a vymezení územních rezerv, uvedených v kap. D.4. textové části ZÚR JMK a zobrazených ve výkrese č. I.2. grafické části ZÚR JMK, v územně plánovací dokumentaci obcí. Jako úkol pro územní plánování ZÚR JMK ukládá územně koordinovat, upřesnit a vymežit územní rezervy pro příslušné plochy a koridory v územně plánovací dokumentaci (ve správním území Lednice):

RTEE01 rezerva pro elektrické vedení 400kV

> Řešení Územního plánu:

Územní plán vymezuje územní rezervu R.01 pro elektrické vedení a to v západní části řešeného území s ohledem na Lednicko-Valtický areál.

Územní rezerva R.01 v ÚP Lednice navazuje na územní rezervu R.3 v Územním plánu Sedlec. V Územním plánu Bulhary územní rezerva pro technickou infrastrukturu vymezena není (Změnou č. 1 ÚP Bulhary vydanou v roce 2023 byl koridor pro nadzemní vedení VVN 400 kV zrušen).

kap. I Vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií

> Pro Územní plán Lednice nevyplývají žádné požadavky.

kap. J Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, včetně stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a lhůty pro vydání regulačního plánu z podnětu

> Pro Územní plán Lednice nevyplývají žádné požadavky.

kap. K Zadání regulačního plánu pro plochu nebo koridor vymezený podle kapitoly J.

> Pro Územní plán Lednice nevyplývají žádné požadavky.

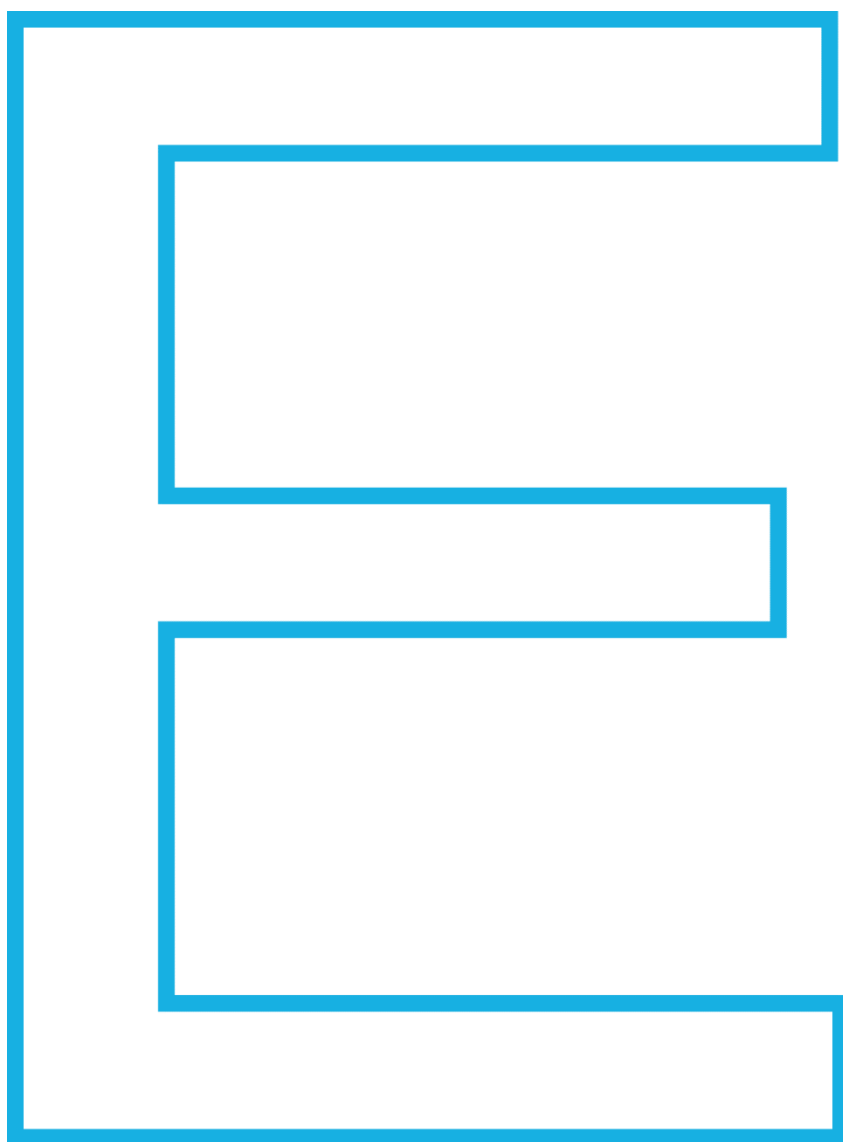
kap. L Stanovení pořadí změn v území (etapizace).

> Pro Územní plán Lednice nevyplývají žádné požadavky.

kap. M Stanovení kompenzačních opatření podle § 37 odst. 8 stavebního zákona.

> Pro Územní plán Lednice nevyplývají žádné požadavky.

E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM



1. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU LEDNICE

Zadání Územního plánu Lednice bylo schváleno usnesením Zastupitelstva obce Lednice č. 52/2022 dne 20. 6. 2022.

Požadavky vyplývající ze Zadání Územního plánu Lednice byly splněny, viz následující body. Původní číslování zadání je uvedeno v závorkách nadpisů.

V textu je uveden kompletní text zadání, k jednotlivým částem je **tučně** doplněno vyhodnocení jejich splnění v ÚP.

Základní údaje o územním plánu sídelního útvaru obce a jeho platných změnách

Obec Lednice má pro svoje území schválen územní plán sídelního útvaru (dále ÚPN SÚ) ze dne 15. 2. 1996 (nabytí účinnosti 2. 3. 1996), změnu č. 1 ÚPN SÚ schválenou 4. 12. 1997 (nabytí účinnosti 22. 1. 1998), změnu č. 2 ÚPN SÚ vydanou 17. 9. 2009 a změnu č. 3 ÚPN SÚ vydanou 25. 3. 2010 (nabytí účinnosti 22. 4. 2010).

Důvody pro pořízení územního plánu obce

Obec Lednice nemá územně plánovací dokumentaci, která by odpovídala současným potřebám a možnostem rozvoje obce. Vlivem změněných společensko-ekonomických podmínek se mění požadavky na využití území obce a její rozvoj.

Z tohoto důvodu se zastupitelstvo obce Lednice na svém zasedání dne 17. 12. 2020 rozhodlo pro pořízení nového územního plánu Lednice.

Návrh zadání územního plánu Lednice

Zastupitelstvo obce Lednice na základě zmocnění uvedeného v § 47 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), stanoví v souladu s § 47 odst. 1 stavebního zákona, § 11 odst. 2 a 3 a přílohou č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“), tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu:

1.1. 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 (a)

1.1.1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch (a1)

Požadavky PÚR kladené na ÚP Lednice:

Správné území obce Lednice je dle PÚR součástí „Specifické oblasti“ SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Do řešeného území zasahují koridory pro rozvoj dopravní infrastruktury celostátního či mezinárodního významu. Řešené území může být dotčeno plochami či koridory pro rozvoj technické infrastruktury (E13), přesahující svým významem území jednoho kraje. Na řešené území jsou kladeny obecné požadavky na zajištění udržitelného rozvoje území vyjádřené v republikových prioritách územního plánování v článcích (14) až (31) PÚR.

Územní plán bude v souladu s politikou územního rozvoje České republiky, konkretizující úkoly územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech. Zohlední vybrané republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- (14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty.
- (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. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.
- (18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.
- (19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.
- (20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, 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 a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

- (20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.
- (21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.
- (22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného 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 (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).
- (24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).
- (25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování 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 a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu. V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.
- (26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat 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.
- (28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství.

Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

- (29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.
- (31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje:

Při řešení územního plánu respektovat PÚR. V textové části odůvodnění vyhodnotit soulad řešení územního plánu s PÚR. Vyhodnotit soulad s těmi republikovými prioritami územního plánování, které se promítají do řešeného územního plánu (tzn. Konkrétně a po jednotlivých článcích PÚR).

V textu odůvodnění vyhodnotit soulad s cíli a úkoly územního plánování (osnovou pro vyhodnocení budou využita ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona).

Katastrální území Lednice je součástí území ORP Břeclav, které mimo jiné leží ve specifické oblasti s označením SOB9. Jedná se o oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem a leží na rozvojové ose OS10 (Katowice–) hranice Polsko/ČR–Ostrava–Lipník nad Bečvou–Olomouc–Brno–Břeclav–hranice ČR/Slovensko (–Bratislava). Dále může být řešené území dotčeno záměrem E13 - koridor pro dvojité vedení 400 kV Sokolnice – hranice ČR/Rakousko a související plochy pro rozšíření elektrické stanice Sokolnice. Kdy úkolem pro územní plánování je prověřit územní podmínky pro umístění rozvojového záměru a podle výsledků prověření zajistit ochranu území pro tento rozvojový záměr tak, aby bylo minimalizováno narušení hodnot území, pro které bylo prohlášeno světovou kulturní a přírodní památkou UNESCO, a minimalizováno narušení předmětů a cílů ochrany CHKO Pálava vymezením koridoru a ploch. Tento záměr doposud nebyl v ZÚR upřesněn.

> Řešení Územního plánu:

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 a Změny č. 9 je závazná ke dni 1. 3. 2025. Zadání Územního plánu Lednice bylo schváleno 20. 6. 2022, kdy byla PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, a 5. Z tohoto důvodu je soulad ÚP Lednice s prioritami a požadavky PÚR ČR v aktuálním znění uveden v kapitole D tohoto odůvodnění. Na tomto místě je účelné uvést pouze:

- Územní plán Lednice je v souladu s PÚR ČR.

- Dne 1. července 2024 nabyl účinnosti nový Stavební zákon č. 283/2021 Sb., ve kterém jsou cíle a úkoly územního plánování uvedeny v § 38 a § 39. Vyhodnocení soulady s cíli a úkoly územního plánování dle nového Stavebního zákona je uvedeno v kapitole B tohoto odvodnění.
- Územní plán Lednice vytváří podmínky pro zachování a obnovu přirozeného vodního režimu v krajině, pro vznik pestré smíšené krajiny účinně zadržující vodu a odolávající vodní a větrné erozi, pro revitalizaci vodních toků apod. Tyto podmínky jsou stanoveny především v Koncepti uspořádání krajiny (viz Oddíl V. výrokové části ÚP) a v rámci podmínek využití ploch v nezastavěném území (plochy smíšené krajinné všeobecné MU, plochy zemědělské všeobecné AU, viz Oddíl VI. výrokové části ÚP).
- Pro záměr E13 – koridor pro dvojité vedení 400 kV Sokolnice – hranice ČR/Rakousko je vymezena rezerva pro technickou infrastrukturu.

Požadavky ZÚR JMK kladené na ÚP Lednice:

Pro vyvážený rozvoj území jsou v úvodních člancích ZÚR JMK, v člancích (1) až (23), stanoveny priority územního plánování Jihomoravského kraje, které mají být prosazovány v koncepci územního plánu. Při řešení ÚP je nutné zaměřit se především na vytvoření podmínek pro kvalitní život obyvatel (článek 1), udržitelnost rozvoje a stabilizaci sídelní struktury (článek 2), vyváženost ochrany hodnot, hospodářského rozvoje a životní úrovně obyvatel (článek 4), zajištění dostatečné kapacity veřejné technické infrastruktury pro obsluhu zastavitelných ploch (článek 9).

Správní území obce Lednice je dle ZÚR JMK vymezeno jako lokální centrum. Územní plán se proto zaměří zejména na vytvoření podmínek pro rozvoj veřejné infrastruktury a ekonomických aktivit.

Silnice II. a III. třídy, které správním územím obce Lednice prochází, jsou územně stabilizovány a v ZÚR JMK nejsou navrženy jejich změny. Železniční trať procházející správním územím Lednice je územně stabilizována a v ZÚR JMK není navržena její změna.

ZÚR JMK požadují, aby ÚP prověřil územní podmínky a zajistil územní vymezení krajských cyklistických koridorů v souladu se zpracovanou dokumentací a s ohledem na koordinaci koridorů cyklistické dopravy v širších návaznostech s tím, že mimo zastavěná území a zastavitelné plochy budou trasy vymezeny mimo dopravní prostor silnic II. a III. třídy, zařazených do tahů krajského významu dle Generelu krajských silnic JMK a Zpřesnil a vyznačil koridory: (Brno –) Vranovice – Dolní Věstonice – Lednice – Břeclav – Lanžhot (– Kúty – Bratislava), Valtice – Pohansko a Sedlec – U Tří Grácií s ohledem na minimalizaci vlivů na památku UNESCO KPZ LVA; koridor v území plošné památkové ochrany vymezovat přednostně v rámci stávající historické cestní sítě koridor Janův hrad – Mutěnice – Vracov.

Dále je katastrální území Lednice dotčeno záměry EuroVelo9 (166),

Silnice II. a III. třídy procházející řešeným územím však nejsou dle Generelu krajských silnic Jihomoravského kraje zařazené do tahů krajského významu. Silnice II/422, III/42117 a III/41417 jsou dle GKS JMK tahy oblastního významu a silnice III/42124 a III/42229 jsou

tahy místního významu. V ZÚR JMK doposud nebyl upřesněn koridor technické infrastruktury E13 vyplývající z PÚR - koridor pro dvojité vedení 400 kV Sokolnice – hranice ČR/Rakousko a související plochy pro rozšíření elektrické stanice Sokolnice.

ZÚR JMK vymezují pro k. ú. Lednice plochy POT06 poldr Přítluky a POP04 opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka. Podmínky pro zpracování územního plánu týkající se těchto záměrů jsou popsány v odst. a2.2) požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu tohoto zadání.

V řešeném území ZÚR JMK stanovují plochy a koridory pro vymezení skladebných prvků ÚSES nadregionálního a regionálního významu, a to NRBC 2011, K 161N, K 161V, RBC 7, RBC 6, RK 139. Vymezením a stanovením podmínek využití ÚSES zajistil územní ochranu pro vytvoření a zachování spojitého a funkčního systému ÚSES. Území má být hájeno pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny a návaznost ÚSES. Při upřesnění vymezení ploch a koridorů musí být dodrženy minimální plošné parametry ÚSES. Doplnil ÚSES o lokální úroveň, ÚSES koordinoval s celkovým řešením, minimalizoval střety v území, zohlednil ostatní záměry v území. A zajistil návaznost ÚSES na sousedící správní území.

ZÚR JMK pro potřeby určení cílových kvalit krajiny v řešené území vymezuje 3 krajinné celky: krajinný celek „7 Velkobílovický“, „12 Lednicko – valtický“, „14. Mikulovský“.

ZÚR JMK požadují, aby územní plán především zabezpečil ochranu a zachování význačných a charakteristických rysů krajiny. Podmínky pro jednotlivé krajinné celky jsou popsány v odst. a3) požadavky na koncepci uspořádání krajiny tohoto zadání.

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem:

Územní plán zpracovat v souladu se ZÚR JMK. V textové části odůvodnění vyhodnotit soulad řešení územního plánu se ZÚR JMK. Osnovou pro odůvodnění souladu se ZÚR JMK budou využité články. Samostatně vyhodnotit především soulad s prioritami územního plánování kraje, s požadavky na řešení rozvojových záměrů a vymezení prvků ÚSES, s požadavky na usměrnění využití území v typech krajiny.

Pokud před vydáním územního plánu nabyde účinnosti aktualizace ZÚR JMK, ověřit soulad s aktuálním zněním ZÚR JMK a znovu zajistit soulad. V textu odůvodnění uvést výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou vymezeny v ZÚR JMK. Potřebu jejich vymezení komplexně odůvodnit. Kapitola bude v textu odůvodnění obsažena, byť by zůstala nenaplněna, neboť je obligátní součástí odůvodnění územního plánu. Dopravní koridor, koridor technické infrastruktury, prvky ÚSES lze zpřesnit jen v rámci ploch a koridorů ZÚR JMK. Zpřesnění musí být řádně dohodnuto s příslušnými dotčenými orgány a v textu odůvodnění objasněno. Převzaté prvky označit shodně se ZÚR JMK. Návaznost (či nenávaznost) koridorů na sousedící území znázornit ve výkrese širších vztahů a objasnit v textu odůvodnění. „Nenávaznost“ musí být obhájena. V dopravním koridoru vyhodnotit a odůvodnit předpokládaný zábor ZPF.

> Řešení Územního plánu:

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4 (úplné znění) nabyly účinnosti dne 18. 4. 2025. Zadání Územního plánu Lednice bylo schváleno 20. 06. 2022, kdy byla platná Aktualizace č. 2 ZÚR JMK. Z tohoto důvodu je soulad ÚP Lednice se ZÚR JMK v aktuálním znění uveden v kapitole D tohoto odůvodnění. Na tomto místě je účelné uvést pouze:

- Územní plán Lednice je v souladu se ZÚR JMK.
- Silnice II. a III. třídy na území obce Lednice jsou stabilizovány.
- Územní plán prověřil územní podmínky krajských cyklistických koridorů. Územní plán zajišťuje územní vymezení krajských cyklistických koridorů stanovením Koncepce dopravní infrastruktury – cyklistické dopravy (viz Oddíl IV. výrokové části ÚP), prostřednictvím vymezení ploch veřejných prostranství všeobecných a ploch dopravy všeobecné a stanovením podmínek ploch s rozdílným způsobem využití (viz Oddíl VI. výrokové části ÚP).
- Splnění podmínek zadání pro POT06 poldr Přítluky a POP04 opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka je uvedeno dále v této kapitole v bodě 1.1.2.
- V Územním plánu jsou vymezeny skladebné prvky ÚSES nadregionálního i regionálního významu (NRBC 2011, K 161N, K 161V, RBC 7, RBC 6, RK 139), včetně doplnění lokálních prvků ÚSES, jsou stanoveny podmínky využití ÚSES, minimalizovány střety v území a zajištěna návaznost na ÚSES v sousedících správních územích.
- Zabezpečení ochrany a zachování význačných a charakteristických rysů krajiny je uvedeno dále v této kapitole v bodě 1.1.3.
- Územní plán je v souladu s upřesněním požadavků vyplývajících ze ZÚR JMK (viz text výše). Kapitola s výčtem záležitostí nadmístního významu, které nejsou vymezeny v ZÚR JMK je součástí odůvodnění (viz kapitola J tohoto odůvodnění).

Požadavky vyplývající z ÚAP ORP

Na správním území obce Lednice jsou evidovány tyto hodnoty:

Vyhláškou Ministerstva kultury ČR č. 484/1992 Sb. byl prohlášen Lednicko-valtický areál za **památkovou zónu**.

Předmět ochrany podle § 3 uvedené Vyhlášky MK, tj. památkovou hodnotu zóny, tvoří zejména význam daného území pro v historickou osobitost místa, historické vazby sídel, jednotlivých historických objektů v krajině, historické vazby sídel, jednotlivých historických objektů v krajině, krajiny a terénních útvarů a krajinný obraz daného území.

Krajinná památková zóna Lednicko-valtický areál je zapsána v Seznamu světového dědictví UNESCO pod číslem C 763, Rozhodnutím Výboru pro světové dědictví CONF 201 VIII.C ze dne 7. 12. 1996.

Lednicko-valtický areál, jako jeden z pokladů světového kulturního a přírodního dědictví, má jasně definovanou výjimečnou světovou hodnotu, za jejíž uchování je česká republika ve spektru orgánů státní správy i dotčených samospráv odpovědná.

Na správním území obce Lednice jsou evidovány **nemovité kulturní památky** registrované v Ústředním seznamu kulturních památek ČR.

RC_Monum	RC_NPU_B	Obec	Název_KP	Poznámka	C_pop	Parc_č
----------	----------	------	----------	----------	-------	--------

36467 / 7-1245	1245	Hlohovec	Hraniční zámeček při rybníku Hlohoveckém se sochou a parkem, čp. 438		16	1741
87451/7-1346	7-1346	Lednice	Lovecký zámeček čp. 436		436	2150
33964 / 7-1366	1366	Lednice	radnice č. 70 – Zámecké nám. 70		70	780
20661 / 7-1367	1367	Lednice	měšťanský dům č. 65 – ul. 21 dubna 65		65	782
23898/7-1368	1368	Lednice	měšťanský dům č. 66 – ul. 21 dubna		66	791
25921/7-1369	1369	Lednice	měšťanský dům č. 68 – Zámecké nám		68	st. 7
17355 / 7-1370	1370	Lednice	měšťanský dům č. 69 – Zámecké nám		69	781
19234 / 7-1371	1371	Lednice	měšťanský dům č. 71 – Zámecké nám		71	676
31534 / 7-1373	1373	Lednice	měšťanský dům č. 361 – Břeclavská		361	15
26574 / 7-1374	1374	Lednice	dům č. 365 – Břeclavská, základní škola		365	13
37856 / 7-1375	1375	Lednice	nádraží		336	564
23723 / 7-1376	1376	Lednice	socha sv. Jana Nepomuckého před domem čís. 99			830/32
18937 / 7-1377	1377	Lednice	kašna na Zámeckém náměstí		nemá	nemá
87452/7-1347	7-1347	Lednice	Rybniční zámeček jižně od zámku u rybníka		437	2390
37611 / 7-1351	1351	Lednice	Obelisk severně od zámku			1910
	100720	Lednice-Nejdek	bývalý vodní mlýn-soubor věcí		17	134
35105/7-1379	1379	Lednice-Nejdek	kaple sv. Cyrila a Metoděje			KN 227
23388/7-1179	1179	Lednice-Nejdek	boží muka u silnice na Bulhary			237
37075/7-1584	1584	Lednice-Nejdek	boží muka u cesty ke hřbitovu		v udaném místě nenalezeny	

Zdroj Národní památkový ústav (<http://monumnet.npu.cz/monumnet.php>)

V řešeném území se nachází nemovité národní kulturní památky registrované v Ústředním seznamu kulturních památek ČR.

RC_Monum	RC_NPU_B	Obec	Název_KP	Poznámka	C_pop	Parc_c
46546/7-1343		Lednice	Zámek s parkem	Národní KP		p.č. ve vyhlásc e

Národní kulturní památka Zámek s parkem má následující součásti:

<i>objekt 1000159057_0001</i>	<i>zámek</i>
<i>objekt 1000159057_0002</i>	<i>kaple</i>
<i>objekt 1000159057_0003</i>	<i>jízdárna</i>
<i>objekt 1000159057_0004</i>	<i>skleník</i>
<i>objekt 1000159057_0005</i>	<i>minaret</i>
<i>objekt 1000159057_0006</i>	<i>vodárna</i>
<i>objekt 1000159057_0007</i>	<i>akvadukt</i>
<i>objekt 1000159057_0008</i>	<i>altán</i>
<i>objekt 1000159057_0009</i>	<i>Hubertova stodola</i>
<i>objekt 1000159057_0010</i>	<i>socha Dia</i>
<i>objekt 1000159057_0011</i>	<i>socha Hery</i>
<i>objekt 1000159057_0012</i>	<i>alegorická socha Flory</i>
<i>objekt 1000159057_0013</i>	<i>alegorická socha stavebnictví</i>
<i>objekt 1000159057_0014</i>	<i>alegorická socha umění</i>
<i>objekt 1000159057_0015</i>	<i>socha Iva</i>
<i>objekt 1000159057_0016</i>	<i>socha vlka</i>
<i>objekt 1000159057_0017</i>	<i>kašna</i>
<i>objekt 1000159057_0018</i>	<i>žardiniéra</i>
<i>objekt 1000159057_0019</i>	<i>žardiniéra</i>
<i>objekt 1000159057_0020</i>	<i>žardiniéra</i>
<i>objekt 1000159057_0021</i>	<i>lavice</i>
<i>objekt 1000159057_0022</i>	<i>lavice</i>
<i>objekt 1000159057_0023</i>	<i>lavice</i>
<i>objekt 1000159057_0024</i>	<i>lavice</i>
<i>objekt 1000159057_0025</i>	<i>váza</i>
<i>objekt 1000159057_0026</i>	<i>váza</i>
<i>objekt 1000159057_0027</i>	<i>váza</i>
<i>objekt 1000159057_0028</i>	<i>váza</i>
<i>objekt 1000159057_0029</i>	<i>váza</i>
<i>objekt 1000159057_0030</i>	<i>park</i>
<i>objekt 1000159057_0031</i>	<i>podstavec pod plechovou vázu</i>
<i>objekt 1000159057_0032</i>	<i>podstavec pod plechovou vázu</i>
<i>objekt 1000159057_0033</i>	<i>podstavec pod plechovou vázu</i>
<i>objekt 1000159057_0034</i>	<i>podstavec pod plechovou vázu</i>
<i>objekt 1000159057_0035</i>	<i>podstavec pod plechovou vázu</i>
<i>objekt 1000159057_0036</i>	<i>podstavec pod plechovou vázu</i>
<i>objekt 1000159057_0037</i>	<i>podstavec pod plechovou vázu</i>
<i>objekt 1000159057_0038</i>	<i>podstavec pod plechovou vázu</i>
<i>objekt 1000159057_0039</i>	<i>kandelábr</i>
<i>objekt 1000159057_0040</i>	<i>kandelábr</i>
<i>objekt 1000159057_0041</i>	<i>kandelábr</i>
<i>objekt 1000159057_0042</i>	<i>kandelábr</i>
<i>objekt 1000159057_0043</i>	<i>kandelábr</i>

objekt 1000159057_0044			kandelábr			
objekt 1000159057_0045			kandelábr			
objekt 1000159057_0046			kandelábr			
objekt 1000159057_0047			kandelábr			
objekt 1000159057_0048			kandelábr			
objekt 1000159057_0049			čínský most			
objekt 1000159057_0050			lávka přes jez			
objekt 1000159057_0051			lávka přes náhon			
objekt 1000159057_0052			most			
objekt 1000159057_0053			most			
objekt 1000159057_0054			most			
objekt 1000159057_0055			most			
objekt 1000159057_0056			most			
objekt 1000159057_0057			most			
objekt 1000159057_0058			most			
objekt 1000159057_0060			fara – obytná budova			
objekt 1000159057_0061			fara – kolona			
objekt 1000159057_0062			fara – prádelna			
objekt 1000159057_0063			fara – bývalé stáje			
objekt 1000159057_0064			malá vodní elektrárna			
objekt 1000159057_0065			přístaviště			
27113/7-1372	1372	Lednice	měšťanský dům č. 72 – Zámecké nám	Národní KP	72	st. 9

Celé dotčené území je územím s archeologickými nálezy, ve smyslu § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, i ve smyslu mezinárodní Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy, publikované ve Sbírce mezinárodních smluv pod č. 99/2000. V případě jakékoliv činnosti zasahující do terénu (nová výstavba, či přestavba, budování komunikací, inženýrských sítí aj.) je nutné postupovat v souladu s touto platnou legislativou". V řešeném území byly zakresleny Území s archeologickými nálezy (UAN) dle Státního archeologického seznamu České republiky I. a II. kategorie. Ostatní řešené území je zařazeno do III. kategorie.

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů:

Z Páté úplné aktualizace ÚAP ORP Břeclav vyplývají z karty obce Lednice následující problémy k řešení:

- prověřit využití území a nevytvářet územní podmínky, které by sanaci SEZ omezovaly nebo znemožňovaly
- prověřit možnosti eliminace projevů větrné eroze v území
- prověřit územní možnosti snížení výparu z půdy (např. změnou druhu pozemku) a prověřit územní podmínky zadržení vody v krajině
- prověřit územní možnosti eliminace negativních projevů imisního zatížení území

- vytvořit podmínky pro vymezení vhodných ploch pro rozvoj rekreační a turistické infrastruktury
- prověřit a zpřesnit hodnoty v území
- prověřit podmínky bydlení ve vztahu k nadměrnému zatíženému území rekreací a lázeňství
- prověřit územní podmínky pro parkování pro turisty

V kartě obce Lednice jsou dále vyjmenovány následující limity a záměry:

VYMEZENÉ ZÁMĚRY NA ÚZEMÍ OBCE

Z-01-1 - prognózní zdroje - Česká geologická služba
 Z-02-7 - ochranná hráz
 Z-02-8 - ostatní stavby, objekty a zařízení na ochranu před povodněmi
 Z-02-9 - retenční prostor
 Z-04-3 - biocentra (územní systém ekologické stability) - Krajský úřad Jihomoravského kraje, OUPSR
 Z-06-6 - dálnice nebo silnice I. třídy
 Z-06-13 - sledované vodní cesty - KrÚ
 Z-06-37 - kanalizační stoky - Krajský úřad JmK
 Z-06-43 - vedení plynovodu - GasNet, s.r.o.
 Z-06-44 - vedení plynovodu - NET4GAS, s. r. o.
 Z-06-45 - vedení plynovodu - NET4GAS, s. r. o.
 Z-06-46 - vedení plynovodu - RWE Gas Storage CZ, s. r. o.

SEZNAM VÝZNAMNÝCH LIMITŮ NA ÚZEMÍ OBCE

Limit	Číslo jevu
jevy územního plánování (zastavěná plocha, občanská vybavenost, výroba)	1,2,3
krajinná památková zóna	5a
nemovitá kulturní památka, popřípadě soubor, včetně ochranného pásma	8a
urbanistické hodnoty	11
historicky významná stavba	13a
území s archeologickými nálezy	16
územní systém ekologické stability	21
významný krajinný prvek	23a
přechodně chráněná plocha	24
biosférická rezervace UNESCO, geopark UNESCO	33
NATURA 2000 - evropsky významná lokalita	34
NATURA 2000 - ptačí oblast	35
les zvláštního určení	37a
vzdálenost 50 m od okraje lesa	37a
chráněná oblast přirozené akumulace vod	45
zranitelná oblast	46
vodní útvar povrchových, podzemních vod	47
území chráněná pro akumulaci povrchových vod	48a
záplavové území	50a
aktivní zóna záplavového území	50a
dobývací prostor	57
chráněné ložiskové území	58
chráněné území pro zvláštní zásahy do zemské kůry	59

Limit	Číslo jevu
ložisko nerostných surovin	60
staré důlní dílo	63
technologický objekt zásobování vodou včetně ochranného pásma	67
vodovodní síť včetně ochranného pásma	68
technologický objekt odvádění a čištění odpadních vod včetně ochranného pásma	69
síť kanalizačních stok včetně ochranného pásma	70
nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy včetně ochranného pásma	73
Technologický objekt zásobování plynem včetně ochranného a bezpečnostního pásma	74
vedení plynovodu včetně ochranného a BP	75
vedení pro zásobování jinými produkty a jejich ochranná pásma	77a
elektronické komunikace, jejich ochranná pásma a zájmová území	82a
sdržené liniové sítě	82b
pozemní komunikace, jejich kategorie a jejich ochranná pásma	93a
železniční dráhy, jejich kategorie a jejich ochranná pásma	94a
vodní cesta	104
cyklotrasa	106
stavby důležité pro bezpečnost státu a vymezená území pro zajištění bezpečnosti státu	112a

Celé katastrální území leží převážně v průzkumném území Svahy Českého masívu a východní část v průzkumném území Vídeňská pánev VIII. Do JV části katastrálního území

zasahuje chráněné ložiskové území Charvátská Nová Ves. V katastrálním území Lednice leží také likvidované vrty Le1, Le3 a Le4.

Při návrhu je nutné respektovat hodnoty v území a vytvořit podmínky k jejich ochraně, respektovat drobnou architekturu v sídle i krajině, kulturně historické artefakty. Limity využití území v řešení akceptovat. Zobrazit je (včetně přesahů z jiných správních území) a objasnit v odůvodnění. V průběhu pořízení územního plánu zobrazení limitů a z nich plynoucí omezení využití území aktualizovat. Limity využití území, které se rozprostírají přes celé řešené území zmínit v textové poznámce u legendy koordinačního výkresu. Hodnoty identifikovatelné v ÚAP lze doplnit o hodnoty prosazované samotnou obcí. K jejich ochraně (i k ochraně jejich bezprostředního okolí) lze stanovit zásady pro rozhodování o změnách v území. V koordinačním výkrese zobrazit názvy vodních toků, IDVT a záplavová území, k usnadnění orientace uvést také místní názvy lokalit. V hlavním a koordinačním výkrese zobrazit vodní toky, a pokud to nebude na úkor čitelnosti, naznačit v koordinačním výkrese tzv. manipulační pásma vodních toků (dle § 49 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb.). V návrhu ÚP uvést správce vodních toků.

Při zobrazení plošně rozsáhlých limitů, hodnot a záměrů užít směrově orientované značky. Je požadováno zajistit návaznost v širších územních vztazích, napojení na platnou územně plánovací dokumentaci sousedních obcí a (dle průběžných informací pořizovatele) též na rozpracovanou územně plánovací dokumentaci sousedních obcí. Není-li záměr, hodnota či limit v územně plánovací dokumentaci sousedních obcí zachycena, zvolit po dohodě s pořizovatelem takové řešení, které má oporu v relevantních koncepcích a strategiích. Návaznost v širších územních vztazích a soulad s územně plánovací dokumentací sousedních obcí prokázat v odůvodnění, nesoulady objasnit a obhájit. Návaznost (i nenávaznost) v širších územních vztazích zobrazit ve výkrese širších vztahů.

> Řešení Územního plánu:

Územní plán je v souladu s ÚAP ORP Břeclav.

- V Územním plánu byla zakresleny Území s archeologickými nálezy (viz Koordinační výkres).
- Územní plán Lednice prostřednictvím stanovení Koncepce uspořádání krajiny (viz Oddíl V. výrokové části ÚP), podmínek využití ploch v nezastavěném území (viz Oddíl VI. výrokové části ÚP) vytváří podmínky pro eliminace projevů větrné eroze, snížení výparu z půdy a zadržení vody v krajině.
- Územní plán stanovením Urbanistické koncepce (viz Oddíl III. výrokové části ÚP), Koncepce veřejné infrastruktury (viz Oddíl IV. výrokové části ÚP), vymezením stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití vymezuje vhodné plochy pro rozvoj turistické a rekreační infrastruktury a zároveň vymezením návrhových ploch smíšených obytných všeobecných vytváří vhodné podmínky pro bydlení a zázemí místních obyvatel.
- V Územním plánu byly prověřeny podmínky pro parkování pro turisty a byly vymezeny návrhové plochy veřejných prostranství všeobecných a plochy smíšené krajinné pro záchytná parkoviště.
- V Územním plánu jsou respektovány všechny hodnoty a limity v území, prostřednictvím grafických značek jsou zobrazeny v Koordinačním výkrese.

Další požadavky: požadavky obce, požadavky z projednání s dotčenými orgány a s veřejností.

Požadavky na urbanistickou koncepci:

Územní plán prověří vhodné funkční využití stávajících zastavěných a zejména nezastavěných ploch v zastavěném území. Územní plán posoudí a podle výsledku navrhne nové zastavitelné plochy, popřípadě plochy přestavby. Bude hledat možnost umístění nových zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití, a to v zastavěném území i mimo ně. Sídlo si ponechá svůj multifunkční charakter. Územní plán bude klást důraz na vyvážený rozvoj bydlení, rekreace, občanského vybavení, řemeslné výroby a místních ekonomických aktivit. Rozvoj bydlení bude soustředěn na západním okraji obce a kolem Nejdku. Další plochy pro bydlení budou soustředěny v návaznosti na zastavěné území Lednice. Územní plán prověří rekreační potenciál obce a cestovní ruch ve vztahu k hodnotám území a kvalitě bydlení obyvatel obce a případně navrhne, podpoří a prověří možnost vymezení ploch pro rekreaci a turistiku, včetně řešení parkovacích kapacit pro návštěvníky obce.

Územní rozvoj obce zohlední historicky založenou urbanistickou strukturu obce. Návrh vymezení zastavitelných ploch bude, v souladu s § 18 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, zdůvodněn s ohledem na demografický vývoj počtu obyvatel, na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. V ÚP budou zohledněny všechny 3 pilíře udržitelného rozvoje území, tzn. vztahy mezi třemi základními oblastmi života – ekonomikou, životním prostředím a sociálními aspekty. Jednotlivé funkční plochy budou navrženy tak, aby byl zajištěn vyvážený rozvoj obce.

Do návrhu budou zapracovány požadavky z hlediska ochrany veřejného zdraví, včetně hodnocení a řízení zdravotních rizik. S přihlédnutím k vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití ve smyslu využití přípustného, nepřípustného a podmíněně přípustného v obecné rovině, uvést pro ochranu veřejného zdraví v Textové části ÚP Lednice podmíněnost využití ploch.

Při zpracování návrhu ÚP Lednice je nutno postupovat v souladu se základním požadavkem na snižování úrovně znečištění i znečišťování vnějšího ovzduší. Obecně platí, že není vhodná těsná návaznost obytné zástavby a ploch pro výrobu, průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi z dopravy, případně zápachem. Proto je nutné zvolit umístění objektů pro stálé bydlení v dostatečné vzdálenosti od stávajících i nových zdrojů znečišťování ovzduší – průmyslových areálů, smíšených výrobních areálů apod.

Při tvorbě urbanistické koncepce rozvoje území obce respektovat podmínky ochrany areálu Světového kulturního dědictví LVA, národní kulturní památky, areálů a jednotlivých objektů kulturních památek, včetně území krajinné památkové zóny.

Při návrhu jednotlivých rozvojových lokalit v řešeném území respektovat urbanistickou strukturu památkově chráněného území a preferovat návrh rozvojových lokalit v návaznosti na současné zastavěné území sídla a mimo NKP.

Území areálů kulturních památek a zejména NKP zahrnout mezi území stabilizovaná, pro případný rozvoj území v územním plánu volit prioritně řešení zajišťující ochranu a respektování veškerých hodnot, pro které areál LVA byl zařazen na Seznam světového kulturního dědictví.

Při řešení požadavků na další rozvoj sídla přednostně zhodnotit nevyužívané plochy a objekty po dnes již neexistující zástavbě; v případě možnosti obnovit sídelní strukturu v historické půdorysné stopě, či její osnově.

Při řešení požadavků na návrh rozvojových ploch brát v úvahu nejen jejich reálnost z hlediska technického, časového a ekonomického, ale rovněž jejich vhodnost z hlediska architektonického, historického a památkového a krajinářského.

Upřesnění požadavků:

- *V územním plánu vymezit hranice zastavěného území dle ustanovení stavebního zákona k datu, které bude v dokumentaci uvedeno.*
- *Stanovit základní urbanistickou koncepci rozvoje všech sídel (Lednice a Nejedek), uspořádání ploch, funkční vazby v území a předurčit směry rozvoje sídel.*
- *Do zastavitelných ploch zahrnout pozemky s platným územním rozhodnutím.*
- *Zpracovat výkres urbanistické kompozice, ve kterém budou prověřeny poznatky urbanistické studie Lednicko - valtický areál, zpracované v roce 2005, zodpovědný projektant Ing. arch. Milan Hučík, která byla schválena Krajským úřadem Jihomoravského kraje. V evidenci územně plánovací činnosti byla aktuálnost studie ověřena dne 9. 2. 2018. Zajistit podmínky pro stabilizaci a mírný nárůst počtu obyvatel (předpoklad cílového počtu přibližně 2500 obyvatel). Vyhodnotit rozvojové potřeby, vzít v potaz demografický vývoj a zohlednit poptávku po bydlení. Celkový rozsah zastavitelných ploch musí odpovídat významu v sídlení struktuře oblasti a zároveň respektovat kulturně historické hodnoty statku, zejména kompoziční vztahy v území, pohledové vazby architektonických dominant, význam krajinářsky upravených partií obce a vizuální uplatnění kulturních památek.*
- *Bydlení rozvíjet především západním směrem v segmentu mezi areálem vysoké školy a ulicí Mikulovskou, rozvoj ve směru k Nejdku bude omezený tak, aby nedošlo k propojení obou částí obce. Obytná zástavba Nejdka bude rozšířena. Další lokalitou pro bydlení v Lednici budou pozemky jižně od Slovácké ulice.*
- *Prověřit, zda je vhodné doplnit (zahustit) zastavěné území.*
- *V možné míře umožnit polyfunkční využití ploch. Dbát na to, aby využití ploch bylo sice různorodé, ale vzájemně slučitelné a nekolidující.*
- *Prověřit a případně vymezit plochy bydlení bez ubytování a rekreace.*
- *Prověřit požadavek Mendelovy univerzity na zařazení části stávajícího školního areálu umístěného mezi ulicemi Nejdecká a Mikulovská do plochy smíšené obytné a zařazení zbývajících částí tohoto areálu do plochy s vhodným funkčním využitím, která umožní částečné zachování stávajícího provozu a prověřit možnost vymezení zastavitelné plochy pro bydlení, která by na tento areál navazovala.*
- *Prověřit požadavek na zařazení stávajícího ovocnářského provozu Mendelovy univerzity, který je umístěn ve směru na Valtice do vhodné funkční plochy, která umožní jeho zachování a modernizaci.*
- *V návaznosti na plochy bydlení budou vymezeny plochy pro občanské vybavení, veřejná prostranství a zeleň.*

- *Prověřit možnost umístění záchytných parkovacích ploch přírodně blízkým způsobem na příjezdech do obce (zejména na příjezdu od Podivína), při respektování hodnot LVA tak, aby se zmírnil dopad vzrůstající návštěvnosti LVA na obec a byla zaručena dobrá docházková vzdálenost do zámeckého parku, bez nutnosti zajištění automobilem do centra obce.*
- *Nové rozvojové plochy prověřit z hlediska technické a ekonomické dostupnosti obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou. Pro rozvoj přednostně využít území s již vybudovanou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou a následně lokality s co nejmenšími nároky na její vybudování. Možnosti nové výstavby přímo podmínit dostatečnou veřejnou infrastrukturou.*
- *Respektovat stabilizované plochy pro výrobu a skladování.*
- *Prověřit možnosti a rozvoj řemeslné výroby a místních ekonomických aktivit. Při umístění rozvojových ploch vyloučit negativní vliv na obytné území, výjimečnou světovou hodnotu Lednicko-valtického areálu, jednotlivé kulturní památky a na rekreační funkce v území. Preferovat lokality navazující na stávající plochy výroby.*
- *Prověřit možnost zahrádkaření západně od Bezručovy aleje a severně od ulice Nejdecká.*
- *Respektovat a hájit veřejnou zeleň, minimalizovat její fragmentaci.*
- *Respektovat území s archeologickými nálezy.*
- *V odůvodnění posoudit účelnost využití zastavěného území. Důkladně vyhodnotit, jestli celkový rozsah zastavitelných ploch pokrývá a nepřevyšuje potřebu obce pro další rozvoj. Vyhodnocení opřít o propočet, vycházející z prognózy nárůstu počtu obyvatel, z významu obce v systému osídlení kraje. Propočet potřeby lze přiměřeně navýšit, ale navýšení musí být podpořeno důkladnou úvahou v textu odůvodnění s ohledem na 3 pilíře udržitelného rozvoje území.*
- *Bude-li stanoveno pořadí změn v území (tj. etapizace), zobrazit ji v grafické části. Je nutné objasnit, které plochy jsou zařazeny do I. etapy výstavby. Stanovit podmínky pro zahájení následné etapy. Kritéria pro zahájení následné etapy musí být jednoznačná a použitelná v rozhodovací praxi.*
- *Pokud budou navrženy asanace, je nutné objekty určené k asanaci přesně identifikovat a potřebu asanace přijatelně obhájit.*
- *Nové zastavitelné plochy budou vymezeny nejbližší 8 m (u VVT) a nejbližší 6 m (u DVT) od břehové hrany vodního toku.*
- *Při vymezování zastavitelných ploch respektovat záplavová území.*
- *Prověřit požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech na p. č. 210/16, k.ú. Nejdek u Lednice.*
- *Prověřit požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech na p. č. 243, k.ú. Nejdek u Lednice.*
- *Prověřit požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech na p. č. 1737, k.ú. Lednice na Moravě.*
- *Prověřit požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro bydlení u ulice Slovácká, a to včetně jeho rozsahu zejména s ohledem na ochranu zemědělského půdního fondu, na*

ochranu přírodních hodnot, krajinného rázu a ochranu Lednicko-valtického areálu, který je vedený na seznamu světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO a další limity v území.

- *Prověřit přípustnost alternativních zdrojů energie. Prověřit plochy a stanovit podmínky, za kterých bude umísťování fotovoltaických a solárních panelů v jednotlivých plochách přípustné, a to s ohledem na tři pilíře udržitelného rozvoje území, tzn. vztahy mezi třemi základními oblastmi života – ekonomikou, životním prostředím a sociálními aspekty. Problematiku solárních panelů na území KPZ LVA řešit v souladu s nálezem ústavního soudu ze dne 12. 5. 2020 sp. zn. III. ÚS 709/19 (Obec Lednice), ve kterém se mimo jiné uvádí, že plošný zákaz umísťování solárních panelů, a to i těch umístěných na vnitřních (tj. z vnějšku nikoli pohledových) stranách střech pod takovým úhlem, že s výjimkou leteckého pohledu nejsou běžně vidět, je velmi silným zásahem do práva na rozvoj obce a následně i do práv vlastníků nemovitostí umístěných na tomto území.*

> Řešení Územního plánu:

- Po prověření řešeného území byly v Územní plánu vymezeny stabilizované a návrhové plochy s rozdílným způsobem využití. V rámci zastavěného území byly vymezeny plochy transformační pro účelné využití zastavěného území. Vymezením ploch smíšených obytných všeobecných je zajištěn rozvoj různých funkcí uvnitř sídla a jeho multifunkční charakter. Návrhové plochy pro bydlení jsou soustředěny převážně na západním (jihozápadním) okraji Lednice, v návaznosti na zastavěné území Lednice na východním okraji obce a v návaznosti na zastavěné území Nejdku.
- Územní plán řeší parkovací kapacity pro návštěvníky vymezením ploch pro záchytná parkoviště na okraji obce.
- Návrh Územního plánu zohledňuje historickou strukturu obce a je v souladu s § 38 stavebního zákona č. 283/2021 Sb. Demografický vývoj počtu obyvatel je uveden v kapitole K tohoto odůvodnění.
- Územní plán zohledňuje všechny tři pilíře udržitelného rozvoje území (viz Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území).
- Územním plánem je v rámci podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovena podmíněnost využití, i s ohledem na ochranu veřejného zdraví.
- V Územním plánu nejsou nevrženy plochy bydlení v těsné návaznosti ploch výroby. Stávající výrobní areály v zastavěném území jsou v návrhu vymezeny jako plochy transformační.
- Územní plán respektuje podmínky ochrany areálu Světového kulturního dědictví LVA, národní kulturní památky, areálů a jednotlivých objektů kulturních památek, včetně území krajinné památkové zóny.
- V Územním plánu je respektována urbanistická struktura památkově chráněného území. Návrhové plochy jsou vymezeny na okraji zastavěného území mimo NKP.
- Území areálů kulturních památek a zejména NKP je v Územním plánu vymezeno jako stabilizované území.

- V Územní plánu jsou vymezeny plochy transformační na nevyužívaných nebo nevyhovujících plochách.

Územním plán je v souladu s upřesněním požadavků obce a to následovně:

- bylo vymezeno zastavěné území obce k datu 1. 3. 2026 dle ustanovení stavebního zákona;
- byla stanovena základní urbanistická koncepce (viz Oddíl III. výrokové části ÚP);
- pozemky s platným územním rozhodnutím byly zahrnuty do stabilizovaných nebo zastavitelných ploch;
- byl zpracován výkres urbanistické koncepce; demografický vývoj a potřeba zastavitelných ploch je popsána v kapitole K tohoto odůvodnění; rozsah zastavitelných ploch odpovídá významu obce v sídelní struktuře a respektuje historické hodnoty a kompoziční vazby;
- bydlení je rozvíjeno zejména na západní (jihozápadním) okraji Lednice, na východním okraji v návaznosti na zastavěné území a jižně od ulice Slovácká; rozvoj Nejdku navazuje na stávající zástavbu a nedochází k propojení se zástavbou Lednice;
- bylo prověřeno zahuštění zástavby zastavěného území a na vhodných místech byly vymezeny plochy transformační;
- návrhem plochy smíšených obytných všeobecných je zajištěno polyfunkční využití ploch a mísení vzájemně nerušivých funkcí;
- areál Mendelovy univerzity mezi ulicemi Nejdecká a Mikulovská je vymezený jako plocha transformační s navazující plochou pro bydlení;
- v návaznosti na plochy bydlení jsou vymezeny plochy veřejných prostranství pro obsluhu území a plochy zeleně; občanské vybavení je možné umístit do plochy smíšených obytných všeobecných;
- byly vymezeny plochy pro záchytná parkoviště na okrajích obce;
- nové rozvojové plochy jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území a stávající infrastrukturu;
- stávající plochy pro výrobu a skladování byly vymezeny jako plochy stabilizované;
- drobnou řemeslnou výrobu je možné umístit v rámci ploch smíšených obytných všeobecných;
- zahrádkaření je umožněno podmínkami využití ploch (konkrétně smíšených krajinných všeobecných (viz Oddíl VI. výrokové části ÚP);
- nebylo stanovena pořadí změn v území (etapizace);
- nebyly navrženy asanace;
- zastavitelné plochy nejsou vymezeny ve vzdálenosti menší než 8 m, respektive 6 m od břehové hrany vodního toku;
- byly prověřeny požadavky na vymezení zastavitelných ploch pro bydlení; všechny pozemky byly prověřeny z hlediska cílů a úkolů územního plánování, shledány

vhodnými pro bydlení a vymezeny jako zastavitelné plochy smíšené obytné všeobecné; pouze pozemek p. č. 1736/1 v. k.ú. Lednice na Moravě byl zahrnut do návrhové plochy občanského vybavení z důvodu vhodné návaznosti na univerzitní areál, pro jehož rozvoj je logicky určeno ucelené území jihovýchodně od ulice Čechova II v dosud platném územním plánu.

- byly prověřeny a stanoveny podmínky pro umístění a využívání alternativních zdrojů energie (viz oddíl VI. výrokové části ÚP).

1.1.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn (a2)

Při návrhu tras a ploch veřejné infrastruktury (dopravní i technické) respektovat podmínky ochrany krajinné památkové zóny a areálu NKP. Mimo jiné zejména respektovat jejich historickou cestní síť a ostatní dochované části kulturní krajiny, především v řešení zohledňovat historické cesty, stromořadí a aleje, respektovat významné pohledové osy v území, v minulosti komponované průhledy atd. tak, aby nedocházelo k narušení podstaty cenné historické památky. Při koncepci uspořádání veřejné infrastruktury respektovat podmínky ochrany území památkové krajinné zóny, areálu národní kulturní památky, areálů a objektů kulturních památek.

> Řešení Územního plánu:

- Při návrhu tras a ploch veřejné infrastruktury byly v ÚP respektovány všechny podmínky ochrany.

Požadavky na veřejnou dopravní infrastrukturu (a2.1)

- upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

Do řešeného území nezasahují koridory pro rozvoj dopravní infrastruktury celostátního či mezinárodního významu. Na řešené území nejsou kladeny žádné konkrétní úkoly PÚR, pouze obecné požadavky na zajištění udržitelného rozvoje území vyjádřené v republikových prioritách územního plánování v člancích (14) až (31) PÚR.

> Řešení Územního plánu:

- Bez požadavků na Územní plán.

- upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Provéřít územní podmínky a zajistit vymezení cyklistických koridorů: Krajská síť cyklistických koridorů (Brno-) Vranovice – Dolní Věstonice – Lednice – Břeclav – Lanžhot (Kúty-Bratislava) a Janův hrad – Mutěnice – Vracov, EuroVelo9 (166).

> Řešení Územního plánu:

- V Územním plánu byly zajištěny podmínky pro vedení cyklistických koridorů zejména prostřednictvím ploch veřejných prostranství a ploch smíšených krajinných.

- *upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů:*

Provéřít územní podmínky pro parkování pro turisty.

> Řešení Územního plánu:

- **V Územním plánu byly navrženy plochy pro záchytná parkoviště pro turisty.**

Souhrn vstupních informací a omezení pro řešení Územního plánu Lednice:

Územní plán by měl posoudit vybudování jihovýchodního obchvatu obce. Územní plán bude řešit parkování krátkodobých návštěvníků obce, které je v současné době nevyhovující.

Územní plán prověří vymezení pěší zóny v centru obce s vazbou na zámecký areál.

Případné úpravy ostatních úseků silnic se budou týkat odstranění dopravních závad a zlepšení jejich technických parametrů. Úpravy silnic mimo zastavěné území budou prováděny dle zásad ČSN 736101 „Projektování silnic a dálnic“. Úpravy silnic v zastavěném území budou prováděny v odpovídajících funkčních skupinách a typech místních komunikací dle zásad ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“.

Územní plán bude respektovat stávající cyklotrasy a turistické trasy. ÚP navrhne nové cyklotrasy především dle ZÚR JMK.

> Řešení Územního plánu:

- **v Územním plánu byly vymezeny plochy pro jihovýchodní obchvat obce; v ÚP byly vymezeny plochy pro záchytná parkoviště; Územní plán umožňuje zejména prostřednictvím podmínek využití ploch veřejných prostranství vznik pěších zón v centru obce;**
- **v Územním plánu jsou při vymezování ploch mimo zastavěné území obce respektovány zásady v ČSN 736101 „Projektování silnic a dálnic“;**
- **v Územním plánu jsou respektovány stávající cyklotrasy.**

- *další požadavky:*

Navrhnout koncepci rozvoje veřejné dopravní infrastruktury (na celém správním území obce) odpovídající velikosti a významu sídel v řešeném území. V hlavním výkrese, popřípadě v samostatném výkrese koncepce veřejné infrastruktury, zobrazit koncepci rozvoje dopravní infrastruktury (v členění podle jednotlivých druhů dopravy) prostřednictvím ploch a koridorů. Zobrazení stávajících dopravních tras, na které navrhované plocha a koridory navazují, vyjádřit v koordinačním výkrese. Rozvoj veřejné dopravní infrastruktury řešit vymezením koridorů pro umístění. Stanovit podmínky jejich územní ochrany. Vždy navrhnout řešení, které umožní následné umístění staveb a opatření dle technických norem.

Řešit dopravní obslužnost vymezených zastavitelných ploch a případných přestaveb. Ověřit obslužnost zastavěného území. U zastavitelných ploch a ploch přestaveb hraničících se silnicí, řešit dopravní napojení rozvojové plochy (tzn. eliminovat počet vjezdů na silnici). Řešit negativní vliv dopravy určené k umístění tzv. citlivých funkcí

(staveb s chráněnými prostory, chráněné prostory). Respektovat veřejně přístupné účelové komunikace. Ověřit napojení existujících komunikací ze sousedních správních území a též možnost napojení účelových komunikací navržených v plánech společných zařízení komplexních pozemkových úprav (sousedních katastrálních území). V podrobnosti odpovídající územnímu plánu, lze navrhnout doplnění sítě účelových komunikací (pokud je nezbytné k zachování prostupnosti území). Při návrhu ploch dopravy pro účelové komunikace omezit jejich napojení na silnice a místní komunikace.

Upřesnění požadavků:

- Řešeným územím je vedena jednokolejná neelektrizovaná železniční trať č. 253 Boří Les - Lednice, která je ve smyslu § 3 o dráhách, zařazena do kategorie dráhy regionální. Respektovat ochranné pásmo dráhy dle tohoto zákona.
- Do řešeného území zasahují ochranná pásma (OP) veřejného vnitrostátního letiště Břeclav, a to konkrétně OP s výškovým omezením staveb. OP byla vydána Úřadem pro civilní letectví (ÚCL) dne 9. 4. 2021 pod č.j. 3289-21-701. Zahrnout do grafické a textové části návrhu územního plánu.
- V návrhu ÚP budou zohledněny stávající silnice II. třídy č. 422 a silnice III. třídy č. 41417, č. 42117, III/42124 a č. 42229 procházející řešeným územím.
- Výhledové řešení silnic II. a III. třídy bude navrhováno jako stabilizované v souladu s Generelem krajských silnic JMK (dále jen GKS JMK) a Generelem dopravy JMK, které definují koncepci rozvoje silnic II. a III. třídy na území JMK.
- Návrhové kategorie silnic II. a III. třídy budou mimo průjezdní úseky upravovány v šířkovém uspořádání v souladu s Návrhovou kategorizací krajských silnic JMK (2008). Dokument je k dispozici na webových stránkách JMK www.kr-jihomoravsky.cz.
- Průjezdní úsek silnice II/422 bude z hlediska své urbanisticko-dopravní funkce v zastavěném území upravován v souladu s ČSN 736110, Tab. 1, ve funkční skupině B jako sběrná komunikace. Silnice III. třídy budou v průjezdním úseku dle ČSN 736110 upravovány ve funkční skupině C jako komunikace obslužné.
- Dopravní napojení pro zajištění přístupu k návrhovým plochám ze silnic II. a III. třídy bude v návrhu ÚP řešeno a popsáno na úrovni ÚP v intencích ČSN 736101 a ČSN 736110. Přímé napojování nemovitostí v návrhových plochách na průjezdní úsek silnice II/422 bude navrhováno pouze v odůvodněných případech (např. proluky, nemožnost jiného dopravního řešení apod.).
- Zpřesnění vymezení a využití koridorů POP04 a POT06 pro protipovodňová opatření vyplývající ze ZÚR JMK budou navrhovány tak, aby nebyla omezena funkce stávající silnice II/422. V případě omezení funkce silnice II/422 budou v návrhu ÚP navržena na úrovni ÚP příslušná opatření pro zajištění funkce silniční sítě.
- Bude prověřeno řešení zastávek veřejné linkové dopravy včetně jejich dostupnosti a v případě potřeby navržena příslušná opatření na úrovni ÚP.

> Řešení Územního plánu:

V Územním plánu je navržena koncepce veřejné infrastruktury (viz koncepce dopravní infrastruktury Oddíl IV. výrokové části ÚP); návrhové i stabilizované plochy pro dopravní infrastrukturu jsou zobrazeny v Hlavním výkrese; zobrazení silnic II. a III.

třídy je uvedeno v koordinačním výkrese; v rozvojových územích, kde je to možné, je řešeno dopravní napojení, případně jsou navrženy plochy, ve kterých je využití území podmíněno zpracováním územní studie; stávající účelové komunikace jsou v Územním plánu respektovány.

Územním plán je v souladu s upřesněním požadavků na veřejnou dopravní infrastrukturu:

- ÚP respektuje ochranné pásmo dráhy;
- ochranné pásmo veřejného vnitrostátního letiště Břeclav je zahrnuto do grafické a textové části odůvodnění ÚP;
- v návrhu ÚP jsou zohledněny stávající silnice II. a III. třídy, jejich výhledové řešení je v souladu s Generelem krajských silnic JMK a Generelem dopravy JMK (viz Koncepce silniční dopravy kap I. bod 3.4.5 odůvodnění tohoto ÚP);
- silnice II/422 je v průjezdním úseku zařazena do plochy dopravy, jejíž podmínky umožňují úpravu ve funkční skupině B, silnice III. třídy funkční skupině C; konkrétní napojení nemovitostí na silnici II/422 jsou záležitostí navazujících konkrétních správních řízení, a jejich regulace není v pravomoci zastupitelstva obce;
- koridor vymezený pro POP04 a POT06 neomezuje funkci silnice II/422;
- podmínky ploch s rozdílným způsobem využití umožňují umístění prvků dopravní infrastruktury, tedy i zastávek linkové dopravy (převážně v rámci ploch dopravy všeobecné nebo ploch veřejných prostranství všeobecných); stávající zastávky linkové dopravy jsou umístěny ve stabilizovaných plochách.

Požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu (a2.2)

- upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje
Řešené území může být dotčeno plochami či koridory pro rozvoj technické infrastruktury, přesahující svým významem území jednoho kraje. Konkrétně se jedná o záměr z PÚR E13 - koridor pro dvojité vedení 400 kV Sokolnice – hranice ČR/Rakousko a související plochy pro rozšíření elektrické stanice Sokolnice. Kdy úkolem pro územní plánování je prověřit územní podmínky pro umístění rozvojového záměru a podle výsledků prověření zajistit ochranu území pro tento rozvojový záměr tak, aby bylo minimalizováno narušení hodnot území, pro které bylo prohlášeno světovou kulturní a přírodní památkou UNESCO, a minimalizováno narušení předmětů a cílů ochrany CHKO Pálava vymezením koridoru a ploch. Tento záměr doposud nebyl v ZÚR upřesněn a není tedy vyloučeno jeho vedení přes katastrální území obce Lednice.

> Řešení Územního plánu:

- V Územním plánu byla vymezena územní rezerva pro technickou infrastrukturu dle územní rezervy ze ZÚR JMK; územní rezerva je vymezena při západním okraji řešeného území.
- upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

V ZÚR JMK je vymezena plocha POP04 Opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka pro protipovodňová opatření a plocha pro POT06 Poldr Přítluky, které budou schematicky zobrazeny v grafické části ÚP. Územní plán musí zpřesnit a vymezit plochy protipovodňových opatření v součinnosti se správcí vodních toků, dopravní a technické infrastruktury s ohledem na minimalizaci vlivů na obytnou funkci a minimalizaci střetů s limity využití území, především u: POP04 – na zachování funkcí skladebných prvků ÚSES, minimalizaci vlivů na CHKO Pálava, NPR Křivé jezero, PP Jezírko Kutnar, PP Květné jezero, PO Pálava, PO Soutok-Tvrdonicko, EVL Niva Dyje, EVL Soutok-Podluží, minimalizaci rozsahu vlivů na mokřady mezinárodního významu dle Ramsarské úmluvy – Mokřady dolního Podyjí a POT06 – CHKO Pálava, NPP Pastvisko u Lednice, NPR Křivé jezero, NPR Lednické rybníky, PP Jezírko Kutnar, PP Květné jezero, EVL Niva Dyje, PO Lednické rybníky, PO Pálava, minimalizaci vlivů na mokřad mezinárodního významu dle Ramsarské úmluvy – Lednické rybníky, Mokřady dolního Podyjí a na zachování funkcí skladebných prvků ÚSES. Musí být zajištěna územní koordinace a ochrana ploch v ÚP.

> Řešení Územního plánu:

- **V Územním plánu byl vymezen koridor CNZ pro POP04 Opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka pro protipovodňová opatření a POT06 Poldr Přítluky.**
- *upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů:*

Souhrn vstupních informací a omezení pro řešení Územního plánu Lednice:

Obec Lednice, včetně místní části Nejdek, je zásobena vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu, který provozuje VaK Břeclav, a.s. Obec je připojena na Skupinový vodovod Mikulov. Územní plán bude řešit rozvoj vodovodní sítě v navržených zastavitelných plochách.

Obec je odkanalizována jednotnou kanalizační sítí, kterou spravuje VaK Břeclav, a.s. Většina odpadních vod je odvedena na čistírnu odpadních vod. Územní plán bude řešit odkanalizování všech zastavitelných ploch.

Obec Lednice i místní část Nejdek je elektrifikována. Územní plán bude řešit rozvoj elektrizační soustavy v navržených zastavitelných plochách.

Obec Lednice i místní část Nejdek je plynofikována. Územní plán může řešit rozvoj plynovodní sítě v navržených zastavitelných plochách.

Přes řešené území vede radioreléová trasa. RR paprsky prochází nad řešeným územím v relativně velké výšce, nebudou proto omezovat běžnou stavební činnost. Místní telekomunikační síť v Lednici je kabelizována. Stabilizovaný stav.

Řešené území je dotčeno zájmy Ministerstva obrany.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

> Řešení Územního plánu:

- V Územním plánu je řešen rozvoj sítě technické infrastruktury (viz bod 3.5 kap. I tohoto odůvodnění).
- RR trasa, která prochází nad řešeným územím, je znázorněna v Koordinačním výkrese.
- Územní plán respektuje požadavky Ministerstva obrany ČR. Požadavky jsou uvedené v bodě 2.10. v kap. I tohoto odůvodnění – Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a znázorněny v Koordinačním výkrese.

▪ *další požadavky:*

Navrhnout koncepci rozvoje veřejné technické infrastruktury (na celém správním území obce), odpovídající velikostí a významu sídel v řešeném území.

V hlavním výkrese, popřípadě v samostatném výkrese koncepce veřejné infrastruktury, zobrazit koncepci rozvoje technické infrastruktury (v členění podle jednotlivých druhů) prostřednictvím ploch a koridorů. Zobrazení stávajících tras technické infrastruktury, na které navrhované plochy a koridory navazují, vyjádřit v koordinačním výkrese.

Rozvoj veřejné technické infrastruktury řešit vymezením koridorů pro umístění. Stanovit podmínky jejich územní ochrany.

Respektovat stávající veřejnou technickou infrastrukturu a limity využití území. Umožnit napojení všech zastavitelných ploch na veřejnou technickou infrastrukturu. Při vymezení nových zastavitelných ploch řešit jejich střet se stávající technickou infrastrukturou.

Hájit stávající zdroje. Respektovat podmínky stanovené v ochranných pásmech vodních zdrojů. Stanovit zásady pro likvidaci odpadních vod, pro likvidaci neznečištěných dešťových vod. Ve vazbě zákon č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů preferovat jejich likvidaci tzv. „v místě“ a zadržení vod na jednotlivých pozemcích. Rozvrhem nových zastavitelných ploch a ploch změn v krajině nezhoršit odtokové poměry v území.

> Řešení Územního plánu:

- Územní plán vymezuje koridory pro rozvoj technické infrastruktury (viz Koncepce veřejné infrastruktury Oddíl IV. výrokové části ÚP). Koncepce technické infrastruktury je popsána v bodě 4.5 kap. I odůvodnění ÚP a je znázorněna ve Výkrese technické infrastruktury. ÚP respektuje stávající trasy technické infrastruktury i ochranná pásma a ostatní limity.
- v Územním plánu jsou popsány podmínky nakládání se srážkovými vodami.

Požadavky na veřejné občanské vybavení (a2.3)

- upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje
Na řešení území nejsou kladeny žádné konkrétní úkoly PÚR, pouze obecné požadavky na zajištění udržitelného rozvoje území vyjádřené v republikových prioritách územního plánování v člancích (14) až (31) PÚR.

> Řešení Územního plánu:

- **Bez požadavků.**
- upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem
Nejsou kladeny konkrétní požadavky.

> Řešení Územního plánu:

- **Bez požadavků.**
- upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů:
Vytvořit podmínky pro vymezení vhodných ploch pro rozvoj rekreační a turistické infrastruktury. V řešení respektovat stávající stavby a zařízení občanského vybavení. Stanovit podmínky pro případné umístování služeb občanského vybavení i v jiných, k tomu příhodných plochách s rozdílným způsobem využívání. V rámci těchto požadavků však musí být vyhodnoceny podmínky bydlení ve vztahu k nadměrnému zatíženému území rekreací.

> Řešení Územního plánu:

- Územní plán je v souladu s těmito požadavky, viz vypořádání předchozích bodů zadání.

Požadavky na veřejná prostranství (a2.4)

- *upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje:*
nejsou požadavky.

upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem:
nejsou požadavky.

> Řešení Územního plánu:

- **Bez požadavků.**

- *upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů:*

V případě potřeby navrhnout opatření ke zlepšení prostupnosti pro pěší a případně také pro cyklistický pohyb.

> Řešení Územního plánu:

- **V Územním plánu jsou navržena pěší propojení, která zlepší prostupnost území (viz Hlavní výkres a bod 4.4.1 kap. I tohoto odůvodnění).**

- *další požadavky*

Při vymezování zastavitelných ploch a ploch přestavby důsledně zajistit veřejnou prostupnost těchto ploch pro pěší a cyklistický pohyb a zajistit návaznost veřejných prostranství v sídle na veřejná prostranství (cestní síť) v navazující volné krajině okolo obce. Nevytvářet prostorově uzavřené veřejně neprostopné enklávy zástavby. Respektovat veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně.

> Řešení Územního plánu:

- **Návrhové plochy jsou vymezené s ohledem na pěší a cyklistickou dopravu a je zajištěna jejich prostupnost. Nově vymezená veřejná prostranství jsou navržena v návaznosti na stávající systém a s ohledem na veřejnou zeleň. Územní plán nevytváří veřejně neprostopné uzavřené enklávy zástavby.**

- 1.1.3. **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 (a3)**

upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje:

Vytvářet územní podmínky pro zajištění prostupnosti krajiny, prověřit možnosti doplnění cest v zemědělské i lesnaté krajině. V rámci vymezení stávajících i nových cest umožnit jejich doplnění liniíovou zelení a remízy. Nevytvářet podmínky pro rozsáhlé, oplocené a veřejnosti nepřístupné areály obor apod., které narušují krajinný ráz a snižují migrační prostupnost krajiny pro velké savce i člověka.

> Řešení Územního plánu:

- Podmínky prostupnosti území jsou stanoveny v Základní koncepci rozvoje území obce (viz Oddíl II. výrokové části ÚP), Urbanistickou koncepcí prostřednictvím systému veřejných prostranství (viz Oddíl III. výrokové části ÚP) a dále Koncepcí veřejné infrastruktury prostřednictvím koncepce veřejných prostranství (viz Oddíl IV. výrokové části ÚP).
- Podmínky ploch s rozdílným způsobem využití umožňují umístění dopravní infrastruktury v rámci ploch s rozdílným způsobem využití a umístění zeleně. Oplocení pozemků je podmíněčně přípustné.

upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Zabezpečit ochranu a zachování význačných a charakteristických rysů krajiny, a to jejich zohledněním v plošné a prostorové regulaci zástavby, zapracovat do ÚP obce cílové charakteristiky krajiny, vymezené v ZÚR JMK:

Dle ZÚR JMK pro potřeby určení cílových kvalit krajiny v řešené území vymezuje 3 krajinné celky: krajinný celek „7 Velkobílovický“, „12 Lednicko – valtický“, „14 Mikulovský“.

ZÚR JMK požadují, aby územní plán především zabezpečil ochranu a zachování význačných a charakteristických rysů krajiny.

V ploše krajinného celku Velkobílovický vytvořit územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniová i mimolesní zeleň, trvalé travní porosty atd.).

V ploše krajinného celku Lednicko-valtický vytvořit územní podmínky pro ochranu kulturních dominant, pohledových panoramat a pohledových os komponované krajiny Lednicko-valtického areálu a podmínky pro ochranu Lednicko-valtického areálu (jako nejvýznamnějšího krajinářského díla České republiky, ojedinělého i ve světovém měřítku), jehož hodnota je dána zejména volnou krajinou, prostorovým rozvržením, měřítkem a architektonickou kvalitou staveb, a jejich vzájemnými vztahy v komponované krajině. Novodobé stavby technické infrastruktury vymezovat tak, aby nebyly tyto hodnoty narušeny a byly minimalizovány vlivy na LVA. Na území přírodních parků vytvářet územní podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu.

V ploše krajinného celku Mikulovský vytvořit územní podmínky pro rozvoj měkkých forem rekreace (turistika, cykloturistika, hipoturistika) při respektování zájmů ochrany přírody a krajiny, pro ochranu pohledových panoramat a pohledových os na hřbet Pálavských vrchů a cenné kulturní a historické krajinné dominanty komponované krajiny Mikulovsko-Falkensteinsko, pro rozvoj sídel a zajištění ochrany jejich siluet v pohledově exponovaných územích a pro ochranu Lednicko-valtického areálu (jako nejvýznamnějšího krajinářského díla České republiky, ojedinělého i ve světovém měřítku), jehož hodnota je dána zejména volnou krajinou, prostorovým rozvržením, měřítkem a architektonickou kvalitou staveb, a jejich vzájemnými vztahy v komponované krajině. Novodobé stavby technické infrastruktury vymezovat tak, aby nebyly tyto hodnoty narušeny a byly minimalizovány vlivy na LVA.

Zpřesnit a vymezit vedení nadregionálních a regionálních prvků ÚSES, vymezených v ZÚR JMK, zohlednit přitom všechny zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách území a úkoly pro územní plánování, stanovené pro zpřesňování prvků nadregionálního a regionálního ÚSES v ZÚR JMK pro řešené území:

K 161V nadregionální biokoridor

K 161N nadregionální biokoridor

NRBC 2011 Hlohovecké rybníky

RBC 6 Niva Dyje

RBC 7 Křivé jezero – Pastvisko

RK 139

> Řešení Územního plánu:

- Stanovením Základní koncepce rozvoje obce (viz Oddíl II. výrokové části ÚP) a Koncepce uspořádání krajiny (viz Oddíl V. výrokové části ÚP) Územní plán zabezpečuje ochranu a zachování význačných a charakteristických rysů krajiny.
- Územní plán stanovením podmínek ploch s rozdílným způsobem využití vytváří podmínky pro ekologicky významné segmenty (umístění drobné zeleně v krajině), rozvoj měkké turistiky při respektování zájmů ochrany přírody a ochrany pohledových panoramat a pohledových os a podmínek ochrany Lednicko-valtického areálu.
- Územní plán vymezuje vedení nadregionálních a regionálních prvků ÚSES vymezených v ZÚR JMK (NRBC 2011, K 161N, K 161V, RBC 7, RBC 6, RK 139).

upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů:

Vytvářet územní podmínky pro eliminaci projevů větrné eroze v území.

Provéřít územní možnosti snížení výparu z půdy (např. změnou druhu pozemku) a prověřit územní podmínky zadržení vody v krajině.

Provéřít územní možnosti eliminace negativních projevů imisního zatížení území.

Zajistit ochranu krajinného rázu a stanovit základní podmínky ochrany krajinného rázu pro rozhodování o změnách v celém řešeném území.

> Řešení Územního plánu:

- Územní plán Lednice prostřednictvím stanovení Koncepce uspořádání krajiny (viz Oddíl V. výrokové části ÚP), podmínek využití ploch v nezastavěném území (viz Oddíl VI. výrokové části ÚP) vytváří podmínky pro eliminaci projevů větrné eroze, snížení výparu z půdy a zadržení vody v krajině.
- Stanovením Základní koncepce rozvoje obce (viz Oddíl II. výrokové části ÚP) a Koncepce uspořádání krajiny (viz Oddíl V. výrokové části ÚP) Územní plán zabezpečuje ochranu a zachování význačných a charakteristických rysů krajiny.

Souhrn vstupních informací a omezení pro řešení Územního plánu Lednice:

Ochrana přírody, ochrana a tvorba krajiny:

*Součástí EVL Niva Dyje je **národní přírodní rezervace Lednické rybníky** (současně ptačí oblast), kde je dotčeným orgánem státní správy AOPK ČR, Správa CHKO Pálava.*

Součástí EVL Niva Dyje je **národní přírodní památka Pastvisko u Lednice**, kde je dotčeným orgánem státní správy AOPK ČR, Správa CHKO Pálava.

Součástí EVL Niva Dyje je **přírodní park Niva Dyje**, zřízený k ochraně krajinného rázu v roce 2002 OkÚ Břeclav (nařízení č. 2/2002). Posláním přírodního parku je ochrana krajinného rázu, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika oblasti, při umožnění únosného turistického využití a rekreace. Krajinný ráz je chráněn před činnostmi snižujícími jeho estetickou a přírodní hodnotu.

Součástí EVL Niva Dyje je **Přírodní památka Květné jezero**, která byla vyhlášena MŠK ČR v roce 1956, kde hlavním předmětem ochrany je zachování biotopu starého zatemňujícího se říčního ramene se společenstvem lužního lesa pralesovitého charakteru s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů.

V roce 1986 byla vyhlášena Biosférická rezervace Pálava. V roce 2003 v Paříži schválil Výbor Mezinárodní koordinační rady UNESCO programu MaB (Člověk a biosféra) rozšíření BR Pálava o Lednicko-valtický areál. Nově vymezené území o celkové rozloze přesahující 300 km² dostalo název **Biosférická rezervace Dolní Morava**.

V rámci soustavy Natura 2000 byly v katastrálním území Lednice na Moravě a k.ú. Nejdek u Lednice vymezeny tyto evropsky významné lokality:

- Evropsky významná lokalita Niva Dyje (CZ0624099)
- Evropsky významná lokalita Lednice - zámek (CZ0623016)
- Evropsky významná lokalita Bezručova alej (CZ0623803)
- Evropsky významná lokalita Rybníční zámček (CZ0623782)

V územním plánu bude zakreslena EVL Natura 2000. Jedná se o území východně od obce Lednice, pod Loveckým zámčkem a v blízkosti Nejdku.

V rámci soustavy Natura 2000 byla v řešeném území vymezena **Ptačí oblast Lednické rybníky – CZ0621028**. Území se nachází na jižní Moravě a leží mezi obcemi Sedlec, Hlohovec a Lednice. Území zahrnuje soustavu pěti izolovaných rybníků různé velikosti.

Dále se na území obce Lednice nachází:

- Mokřady dolního Podyjí chráněné dle Ramsarské úmluvy
- Památný strom Platan Javorolistý u Janova hradu
- Památný strom Knížecí dub
- Biotop velkých savců

> Řešení Územního plánu:

- V Územním plánu jsou znázorněna chráněná území, včetně EVL Natura 2000 jsou zakreslena v Koordinačním výkrese.

další požadavky

Navrhnout takové uspořádání krajiny, které umožní zvýšit koeficient ekologické stability správného území, eliminovat negativní vlivy eroze a zvýšit retenční schopnost krajiny.

Bude-li to pro ochranu území nezbytně nutné, stanovit, na kterých plochách nezastavěného území (obecně či jednoznačně identifikovaných) má být výslovně vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření.

V nejvyšší možné míře zachovat stávající využití zemědělských a lesních pozemků. Minimalizovat zábory lesního půdního fondu. Ochrana zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa je jedním z kritérií pro umístění rozvojových ploch. Zastavitelné plochy vymezovat přednostně na půdách méně kvalitních.

Upravit regulativy ploch v krajině ve vazbě na § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Při rozmístění zastavitelných ploch a ploch změn v krajině přihlídnout k organizaci půdního fondu, k bonitě zemědělské půdy a zohlednit hospodaření na zemědělské půdě (zachovat přístupové účelové komunikace, ...).

Při zpracování návrhu ÚP Lednice je nutno postupovat v souladu s ust. § 5 odst. 1 a 2 zákona o ochraně ZPF. Zpracovatelé jsou povinni řídit se zásadami ochrany ZPF vyplývajícími z ust. § 4 zákona o ochraně ZPF. Dále jsou povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením.

Vyhláška č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, s účinností od 15.11.2019 dále upravuje v ust.:

§ 3 předmět vyhodnocení důsledků územního plánu,

§ 5 obsah zdůvodnění navrhovaného řešení,

§ 9 společná ustanovení pro obsah a rozsah vyhodnocení důsledků při pořizování a zpracování územně plánovací dokumentace.

OŽP jako dotčený orgán ochrany ZPF příslušný dle ust. § 17a odst. a) zákona o ochraně ZPF uplatní stanovisko podle ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF k návrhu ÚP Lednice na základě zpracovaného Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení ÚPD na ZPF obsaženého v odůvodnění návrhu ÚP.

V souladu s čl. II odst. 1 metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 01.10.1996 č. j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze ZPF podle zákona o ochraně ZPF projednává OŽP lokality s výměrou nad 10 ha s orgánem ochrany ZPF Ministerstva životního prostředí.

OŽP upozorňuje, že stanovisko dle ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF k plochám v platné ÚPD bylo uplatněno vždy ke konkrétnímu funkčnímu využití mimo jiné na základě prokázání potřeby a nezbytnosti konkrétního navrhovaného nezemědělského využití. Z tohoto pohledu je tedy třeba i změnu funkčního využití opětovně záborově vyhodnotit a řádně zdůvodnit ve smyslu zákona o ochraně ZPF, je-li ZPF dotčen.

OŽP upozorňuje, že podle ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF účinného od 01.04.2015 lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Citovaný odst. 3 ust. § 4 zákona o ochraně ZPF se nepoužije při posuzování těch ploch, které jsou obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci, pokud při nové územně plánovací činnosti nemá dojít ke změně jejich využití.

Vzhledem k výše uvedenému požaduje OŽP, aby v tabulce záborů ZPF bylo u ploch přebíraných z platné územně plánovací dokumentace v poznámce uvedeno původní funkční využití a původní výměra.

Stanovit a rozvíjet územní systém ekologické stability v propojení s protierozními opatřeními a krajinnou zelení a zajistit jeho návaznost na sousedící správní území. Stanovit podmínky využití území začleněného v ÚSES (nejlépe jako tzv. funkci překryvnou). Další požadavky na řešení jsou rozebrány v kapitole „Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem“. Důraz je kladen na zachování průchodnosti územního systému ekologické stability v místech střetů se stávajícími i navrženými liniovými stavbami dopravní infrastruktury.

Zabývat se ochranou krajinného rázu. K ochraně krajinného rázu stanovit „základní podmínky ochrany krajinného rázu“ pro rozhodování o změnách v celém řešeném území anebo stanovit podmínky prostorového uspořádání ve všech plochách (tj. i v plochách nezastavěného území).

Zabývat se návazností na plány společných zařízení komplexních pozemkových úprav na sousedících správních územích. Nesoulady, které nelze vyřešit, identifikovat a obhájit v textu odůvodnění.

Řešit střet chráněných území soustavy NATURA 2000 se zastavěným územím a rozvojovými záměry obce.

Při návrhu koncepce krajiny nejen vytvářet územní podmínky pro ochranu kulturně historických hodnot, ale tyto kulturně historické hodnoty navrženou koncepcí ÚP respektovat. (Jedná se o kompozici území, kterou tvoří i historická cestní síť, tj. zaměřit se na ochranu krajiny a její dochovaných součástí, zejména respektovat historické cesty, stromořadí a aleje, významné pohledové osy, v minulosti komponované průhledy, strukturu zástavby, přírodní dominanty, ale i drobné stavby v krajině, rozcestníky, kapličky, křížky, poutní a památná místa a charakteristickou střechní krajinu sídel).

V návrhu ÚP Respektovat CHLÚ dle § 15 odst. a § 18 a 19 horního zákona a prověřit území, ve kterém by mohla být průzkumná a těžební činnost podmínečně přípustná, včetně návrhu podmínek za kterých by tato činnost na území obce Lednice byla přípustná, a to zejména s ohledem na ochranu přírodních hodnot, krajinného rázu a ochranu Lednicko-valtického areálu, který je vedený na seznamu světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO.

> Řešení Územního plánu:

- Územní plán se snaží v co nejvyšší možné míře zachovávat stávající využití zemědělských a lesních pozemků. V ÚP nedochází k záboru pozemků lesního půdního fondu. Návrhové plochy jsou umístěny s ohledem na zábor půdního fondu v návaznosti na zastavěné území a dopravní a technickou infrastrukturu. Vzhledem rozložení jednotlivých půd s nejvyšší třídou ochrany v zastavěném území i v jeho nejbližším okolí, nebylo možné se při navrhování zastavitelných ploch půdám s nejvyšší kvalitou vyhnout.
- Územní plán byl zpracován v souladu s § 5 odst. 1 a 2 zákona o ochraně ZPF. Bylo vybráno takové řešení, které je nejšetrnější ve vztahu k záborům půdního fondu a

ve kterém návrhové plochy navazují na zastavěné území a technickou a dopravní infrastrukturu (viz kap. M tohoto odůvodnění).

- **Systém ÚSES** je navržen v návaznosti na sousedící správní území. Prvky systému ÚSES jsou propojeny se zelení v krajině.
- Územní plán chrání krajinný ráz stanovením Základní koncepce rozvoje obce (viz Oddíl II. výrokové části) a stanovením podmínek ploch s rozdílným způsobem využití (viz Oddíl VI. výrokové části).
- V Územním plánu jsou respektovány podmínky ochrany kulturně historických hodnot (kompozice, průhledy, osy, atd.). Základní koncepce rozvoje obce i Koncepce uspořádání krajiny stanovují podmínky pro ochranu těchto hodnot.
- Návrh Územního plánu respektuje stávající CHLÚ. V Územním plánu není stanovena koncepce nerostných surovin, v řešeném území se těžba nepředpokládá.

1.2. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutné prověřit (b)

- *upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje – nejsou požadavky.*
- *upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem - nejsou.*
- *upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů – nejsou požadavky.*
- *další požadavky - plochy či koridory územních rezerv určené k prověření nejsou vytipovány. Potřeba prověření může vyvstat až následně (např. po projednání návrhu, v řízení).*

Upřesnění požadavků:

Plochy či koridory územních rezerv jsou určeny k prověření možnosti rozvoje, přesněji k prověření potřeby a prostorových nároků ploch změn. Plochy územních rezerv nelze pojmout jako „příslib budoucí výstavby“. Stanovit možné budoucí využití a podmínky k prověření územní rezervy. K ochraně územních rezerv formulovat podmínky, které zajistí, že prověřované využití nebude podstatně ztíženo či znemožněno. V textu odůvodnění objasnit, proč je územní rezerva vymezena, co a v jakém rozsahu má být prověřeno.

> Řešení Územního plánu:

- Územní plán vymezuje územní rezervu pro lokální železniční trať Lednice-Sedlec (Mikulov) (viz Oddíl XI. výroková část ÚP, bod 11. kap. I tohoto odůvodnění a Hlavní výkres).

1.3. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo (c)

- *upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje*

– bez požadavků.

- upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem – ZÚR JMK vymezují koridory pro umístění veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům odejmout nebo vyvlastnit:

POT06 poldr Přítluky

POP04 opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka

Upřesnění požadavků:

Mezi veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění zařadit stavby identifikovatelné v ZÚR JMK. Označení převzít ze ZÚR JMK.

Ve výkrese veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací odlišit zobrazení ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb „ze ZÚR KJMK“ od tzv. „obecních“ veřejně prospěšných staveb a opatření.

- upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů

Upřesnění požadavků:

Bude-li pro stavby dle §170 zákona č. 183/2006 Sb. – stavební zákon uplatněno předkupní právo, musí být řádně identifikováno a důkladně obhájeno. Totéž platí pro navržené asanace. Ve výkrese veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací odlišit zobrazení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství s uplatněním předkupního práva.

Pro záznam předkupního práva do katastru nemovitostí a pro řádné informování všech dotčených vlastníků dodat potřebný počet výtisků (textových částí).

- další požadavky

– veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace nejsou vytipovány. Potřeba může vyvstat až následně (např. po projednání návrhu, v řízení).

> Řešení Územního plánu:

- V Územním plánu jsou vymezeny plochy a koridory veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (viz Oddíl VII. výrokové části ÚP, bod 7 kap. I tohoto odůvodnění a Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací). Územní plán nevymezuje plochy a koridory veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Územní plán vymezuje veřejně prospěšnou stavbu a veřejně prospěšné opatření pro koridor vymezený ZÚR JMK pro POT06 poldr Přítluky a POP04 opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka.

1.4. 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 (d)

- upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

– **E13** - koridor pro dvojité vedení 400 kV Sokolnice – hranice ČR/Rakousko

- upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem:

ZÚR JMK vymezují v jižní části kraje plochu, ve které ukládají prověření změn jejího využití územní studií s názvem **Územní studie koridoru vedení 400 kV Sokolnice – hranice ČR / Rakousko**

Cílem územní studie je prověřit trasování koridoru pro dvojité vedení 400 kV Sokolnice – hranice ČR / Rakousko do přechodového bodu na hranici ČR / Rakousko, stanoveného smlouvou mezi společnostmi ČEPS a APG, za splnění podmínek vyplývajících z politiky územního rozvoje.

Úkolem územní studie je: a) Navrhnout trasu mimo Lednicko-valtický areál a CHKO Pálava a respektovat přechodový bod na hranici ČR / Rakousko. b) V maximální možné míře zohlednit zastavěná území a zastavitelné plochy. c) Prověřovaná řešení směřovat k minimalizaci negativních vlivů na přírodu, krajinu a krajinný ráz území; o minimalizaci střetů s limity využití území.

Úkolem územní studie je:

- a) Navrhnout trasu mimo Lednicko-valtický areál a CHKO Pálava a respektovat přechodový bod na hranici ČR / Rakousko.
- b) V maximální možné míře zohlednit zastavěná území a zastavitelné plochy.
- c) Prověřovaná řešení směřovat k: o minimalizaci negativních vlivů na přírodu, krajinu a krajinný ráz území; o minimalizaci střetů s limity využití území.

PÚR v aktuálním znění však uvádí, že záměr E13 - koridor pro dvojité vedení 400 kV Sokolnice – hranice ČR/Rakousko a související plochy pro rozšíření elektrické stanice Sokolnice musí být zajištěna ochrana území pro tento rozvojový záměr tak, aby bylo minimalizováno narušení hodnot území, pro které bylo prohlášeno světovou kulturní a přírodní památkou UNESCO, a minimalizováno narušení předmětů a cílů ochrany CHKO Pálava vymezením koridoru a ploch. Tento záměr doposud nebyl v ZÚR upřesněn a vzhledem k tomu, že již není výslovně vyloučeno jeho vedení přes LVA, nelze při splnění podmínek zcela vyloučit vedení přes katastrální území obce Lednice.

- upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů:

V roce 2020 proběhla 5. úplná aktualizace Územně analytických podkladů ORP Břeclav (dále jen ÚAP), v rámci které poskytla společnost ČEPS ze dne 11. 03. 2020 se záměr vedení elektrizační soustavy označené jako V493/494 (přestavba vedení V243/244 Sokolnice – Bisamberg).

- další požadavky:

Nevylučuje se, že by územní plán vymezil plochy, jejichž využití bude podmíněno pořízením regulačního plánu, nebo uzavřením dohody o parcelaci. Nevylučuje se, že územní plán vymezí plochy, u kterých bude jejich využití podmíněno pořízením územní studie – takové plochy ovšem nejsou vytipovány. Potřeba územní studie může vyvstat později (např. při zpracování návrhu).

Pokud bude požadován regulační plán, musí být jeho zadání obsaženo už v návrhu územního plánu. V textu musí být stanoveno, zda se bude jednat o regulační plán na žádost, či o regulační plán z podnětu. U regulačního plánu z podnětu stanovit přiměřenou lhůtu na jeho vydání.

Pokud bude požadována územní studie, je nutné v územním plánu stanovit podmínky pro její pořízení. V textu odůvodnění pak objasnit, proč je územní studie požadována a stanovit hlavní požadavky na její obsah (podstatné požadavky, které nelze opominout v zadání územní studie).

> Řešení Územního plánu:

- **V Územním plánu nejsou vymezeny plochy, jejichž využití je podmíněno pořízením regulačního plánu nebo uzavřením dohody o parcelaci. V Územním plánu jsou vymezeny plochy, jejichž využití je podmíněno zpracováním územní studie (viz Oddíl XIII. výrokové části ÚP, bod 13 kap. I tohoto odůvodnění a Výkres základního členění území).**

1.5. Požadavky na zpracování variant řešení (e)

Územní plán Lednice nebude řešen ve variantách

> Řešení Územního plánu:

Územní plán není zpracován ve variantách.

1.6. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení (f)

ÚP Lednice bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění. Odchytky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., při vymezování ploch budou řádně odůvodněny.

Územní plán bude řešit celé k.ú. Lednice na Moravě a k.ú. Nejde u Lednice.

ÚP bude zpracován v souladu s §20a stavebního zákona a metodickým pokynem Ministerstva pro místní rozvoj „Standard vybraných částí územního plánu“ v aktuálním znění.

Obsah územního plánu:

I. ÚP Lednice

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

B. Grafická část

- | | |
|--|-----------|
| a) Výkres základního členění území | 1 : 5 000 |
| b) Hlavní výkres | 1 : 5 000 |
| c) Hlavní výkres – technická infrastruktura – vodní hospodářství | 1 : 5 000 |

- | | |
|---|-----------|
| d) Hlavní výkres – technická infrastruktura – energetika a spoje | 1 : 5 000 |
| e) Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací: | 1 : 5 000 |
| f) Výkres urbanistické kompozice | 1 : 5 000 |

II. Odůvodnění ÚP Lednice

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

B. Grafická část

- | | |
|---------------------------------------|------------|
| a) Výkres širších vztahů | 1 : 25 000 |
| b) Koordinační výkres | 1 : 5 000 |
| c) Předpokládané zábory půdního fondu | 1 : 5 000 |

Počet vyhotovení dokumentace:

Výkresy, které jsou součástí grafické části územního plánu, budou zpracovány nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vydány v měřítku viz výše.

Návrh ÚP bude pro účel společného jednání odevzdán v tištěné podobě ve třech vyhotoveních a dále v digitální podobě ve formátu pdf.

Návrh ÚP bude pro účel veřejného projednání odevzdán v tištěné podobě ve třech vyhotoveních a dále v digitální podobě ve formátu pdf.

Výsledný ÚP bude odevzdán ve 4 vyhotoveních v tištěné podobě a na čtyřech CD ve formátu *.pdf a *.aprx (případně *.mxd) všech výkresů uvedených výše s topologicky čistými vrstvami *.shp, v souřadném systému S-JTSK, projekty aprx (mxd) budou mít nastaveny relativní cesty k vrstvám a budou mít nastavenou shodnou symbologii jako tištěná podoba, textová část ve formátu *.doc a *.pdf.

Dokumentace bude opatřena tabulkou pro provedení záznamu o účinnosti s obsahem dle ust. §14 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění.

Dokumentace vydaného územního plánu bude podepsána a opatřena autorizačním razítkem projektanta. Pro práci v GIS bude zajištěno předání územního plánu ve struktuře dle požadavků Krajského úřadu Jihomoravského kraje.

V případě poskytnutí dotace na zpracování ÚP bude dokumentace zpracována dle podmínek poskytovatele (např. loga, publikace, apod.).

> Řešení Územního plánu:

Územní plán je vyhotoven v souladu s nově účinným stavebním zákonem č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů jeho prováděcími předpisy a konzultacích s pořizovatelem ÚP. Po dohodě s pořizovatelem došlo k úpravě obsahu grafické části. Ve výrokové části byla koncepce technické infrastruktury vložena do hlavního výkresu. Tím se Hlavní výkres – technická infrastruktura – vodní hospodářství a Hlavní výkres – technická infrastruktura – energetika a spoje staly zbytnými. Systém technické infrastruktury (jeho stav, rušené prvky a návrh vedení a koridory), se stal součástí odůvodnění územního plánu (II/04 Výkres technické infrastruktury). Dále bylo změněno měřítko výkresu II/01 Výkres širších vztahů na měřítko 1 : 50 000 v souladu se stavebním zákonem. Urbanistickou kompozici oproti zadání zobrazuje územní plán ve schématu, které umožňuje oproti měřítku určenému hlavnímu

výkresu či jeho částem využít měřítko většího, v tomto případě účelnějšího 1:25 000, který dostatečně zobrazuje znázorňované jevy.

Obsahu tohoto územního plánu včetně výkresů je následující:

I. Územní plán

Textová část:

Územní plán (text výroku)

Grafická část:

I/01	Výkres základního členění území	1 : 5 000
I/02	Hlavní výkres	1 : 5 000
I/03	Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací:	1 : 5 000
I/S	Schéma urbanistické kompozice	1 : 25 000

II. Odůvodnění územního plánu

Textová část:

Odůvodnění územního plánu

Grafická část:

II/01	Výkres širších vztahů	1 : 50 000
II/02	Koordinační výkres	1 : 5 000
II/03	Předpokládané zábory půdního fondu	1 : 5 000
II/04	Výkres technické infrastruktury	1 : 5 000

1.7. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území (g)

Bude provedeno vyhodnocení vlivů územního plánu Lednice na udržitelný rozvoj území (v souladu s přílohou č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti).

Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí:

*OŽP jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný dle ust. § 22 písm. e) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí tímto **uplatňuje požadavek** na vyhodnocení vlivů ÚP Lednice na životní prostředí (dále jen „SEA vyhodnocení“).*

Toto SEA vyhodnocení musí být zpracováno osobou s autorizací podle § 19 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí ve spolupráci s osobou, která je držitelem autorizace podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (zákon o ochraně přírody a krajiny). Rámcový obsah vyhodnocení vlivů ÚP Lednice na životní prostředí je uveden v příloze stavebního zákona.

„Návrh zadání ÚP Lednice“ může stanovit rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, a je tedy koncepcí ve smyslu ust.

§ 10a odst. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Zároveň Správa CHKO Pálava jako dotčený orgán ochrany přírody a krajiny příslušný dle ust. § 78 zákona o ochraně přírody a krajiny, ve svém stanovisku dle ust. § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny č. j. 00358/JM/22 ze dne 28.02.2022 vyloučila významný vliv této koncepce na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry, ovšem OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody a krajiny ve svém stanovisku č. j. JMK 28374/2022 ze dne 28.02.2022 nevyloučil významný vliv této koncepce na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality (dále jen EVL) Niva Dyje (CZ0624099), která zasahuje na k. ú. Lednice na Moravě a Nejdek u Lednice, dotčené předmětným návrhem zadání, a nachází se v působnosti Krajského úřadu Jihomoravského kraje, jedná se tedy o koncepci ve smyslu ust. § 10a odst. 1 písm. a) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

SEA vyhodnocení a Hodnocení Natura 2000 bude zpracováno v rozsahu úměrném velikosti a složitosti řešeného území. S ohledem na obsah „Návrhu zadání ÚP Lednice“ a charakteru řešeného území se SEA vyhodnocení a Hodnocení Natura 2000 zaměří zejména na problematiku ochrany přírody a krajiny, krajinného rázu, ochranu zemědělského půdního fondu a ochranu vod, a na možné negativní dopady na životní prostředí související s budoucím využitím návrhových ploch. Návrhové plochy budou posouzeny ve vzájemných vztazích, aby byly eliminovány budoucí střety vyplývající z rozdílného funkčního využití OŽP nepožaduje zpracování variant řešení návrhu ÚP. SEA vyhodnocení a Hodnocení Natura 2000 bude obsahovat návrh stanoviska příslušného úřadu ke koncepci s uvedením jednoznačných výroků, zda lze z hlediska negativních vlivů na životní prostředí doporučit schválení jednotlivých návrhových ploch a schválení ÚP jako celku, popřípadě budou navrženy a doporučeny podmínky nutné k minimalizaci vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví.

OŽP požaduje, aby v příslušné části odůvodnění návrhu ÚP Lednice bylo uvedeno, jak byly do návrhu ÚP zapracovány podmínky a opatření navržené pro jednotlivé plochy a koridory v SEA vyhodnocení a Hodnocení Natura 2000, případně bylo odůvodněno, proč podmínky a opatření uvedené v SEA vyhodnocení a Hodnocení Natura 2000 zapracovány nebyly. Uvedený požadavek vyplývá z ust. § 53 odst. 5 písm. b) stavebního zákona.

Stanovisko orgánu ochrany přírody k možnosti existence významného vlivu záměru “Návrh zadání územního plánu Lednice“, k. ú. Lednice na Moravě a Nejdek u Lednice, okres Břeclav, na lokality soustavy Natura 2000

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí jako orgán ochrany přírody, příslušný podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. n) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona), vyhodnotil na základě žádosti Městského úřadu Břeclav v postavení pořizovatele ÚP Lednice, podané dne 14.02.2022, možnosti vlivu výše uvedeného záměru na lokality soustavy Natura 2000 a vydává stanovisko podle §45i odst. 1 téhož zákona v tom smyslu, **že pro hodnocený záměr nelze vyloučit jeho významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality** (dále jen EVL) Niva Dyje (CZ0624099), která zasahuje na k. ú. Lednice na Moravě a Nejdek u Lednice, dotčené předmětným návrhem zadání, a nachází se v působnosti Krajského úřadu Jihomoravského kraje.

Výše uvedený závěr orgánu ochrany přírody vychází z úvahy, že hodnocený návrh řeší území, ve kterém se nachází výše uvedená lokalita soustavy Natura 2000 a svou věcnou povahou má vysoký potenciál způsobit přímé, nepřímé či sekundární vlivy na její celistvost a předmět ochrany. V těsném kontaktu s evropsky významnou lokalitou je severní zástavba obce, uvnitř EVL se

nachází urbanizovaný prostor ulice 21. dubna, prověřena má být možnost umístění záchytných parkovacích ploch zejména na příjezdu od Podivína. Na podkladě informací z návrhu zadání proto nelze rozvojové záměry, a tudíž i významné vlivy, v těchto místech vyloučit. Existují dále požadavky, které má ÚP Lednice přímo v evropsky významné lokalitě prověřit na základě nadřazené územně plánovací dokumentace (protipovodňová opatření na Dyji včetně dosud trasou nekonkretizovaného záměru dvojitého vedení 400 kV Sokolnice – hranice s Rakouskem).

Z těchto důvodů musí být hodnocený návrh zadání ÚP Lednice předmětem posouzení podle ustanovení § 45h a 45i zákona, které vychází z článku 6 odstavce 3 a 4 směrnice Rady 92/43/EHS.

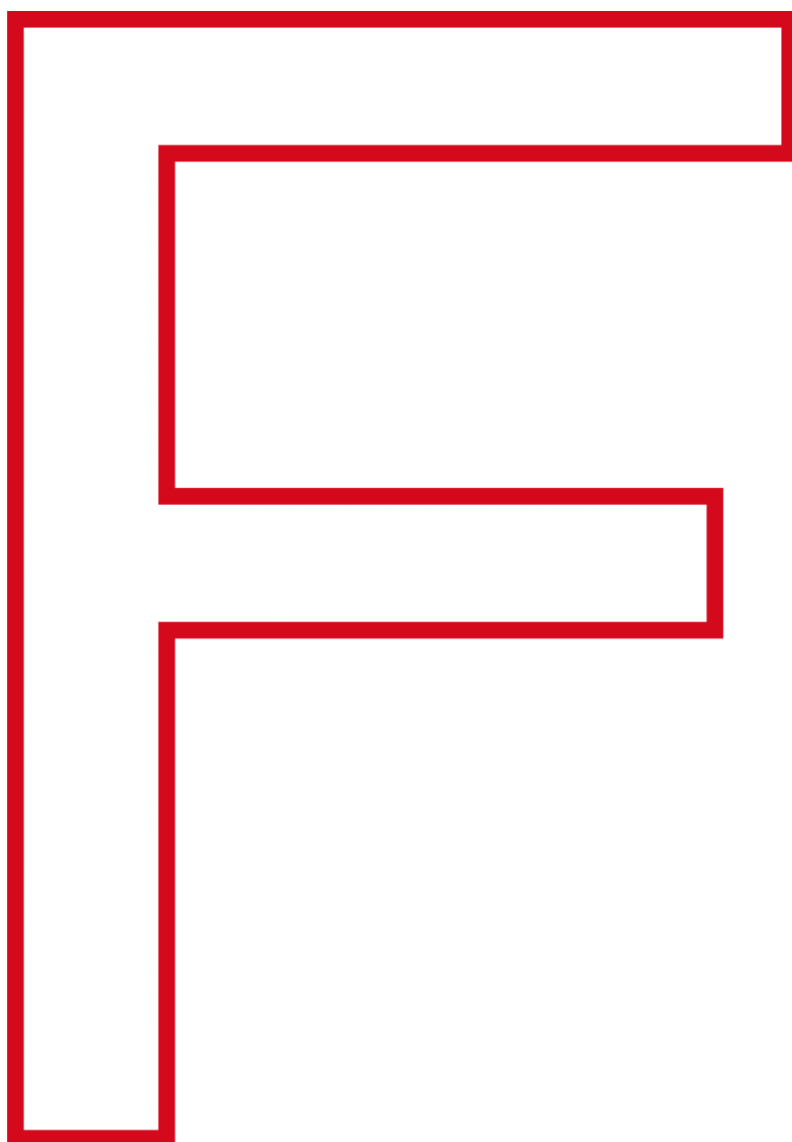
Do řešených katastrálních území v působnosti Krajského úřadu Jihomoravského kraje zasahují také EVL Bezručova alej (CZ0623803), EVL Lednice – zámek (CZ0623016) a EVL Rybníční zámeček (CZ0623782), předložený návrh zadání však dle správního orgánu vzhledem k jejich charakteru bezpředmětnému pro otázku územního plánování (sídliště netopýrů v památkově chráněných historických budovách, alej podél stabilizované silnice II. třídy), v těchto případech významný vliv nevyvolá.

Toto odůvodněné stanovisko se vydává postupem podle části čtvrté zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Nejedná se o rozhodnutí ve správním řízení a nelze se proti němu odvolat. Za předpokladu zachování stávající právní úpravy a při dodržení parametrů a charakteristik záměru uvedených v podané žádosti má toto stanovisko neomezenou platnost. Tento správní akt nenahrazuje jiná správní opatření a rozhodnutí, která se k hodnocené aktivitě vydávají podle zvláštních právních předpisů.

> Řešení Územního plánu:

Pro návrh Územního plánu bylo zpracováno Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně vyhodnocení vlivu ÚP na životní prostředí (SEA) a Vyhodnocení vlivů na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Tato vyhodnocení jsou zpracována jako samostatné dokumentace. Podrobněji viz kap F Odůvodnění ÚP.

F. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ



1. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Potřebnost Vyhodnocení vlivů Územního plánu Lednice na životní prostředí vyplývá ze stanoviska krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odboru životního prostředí k zadání ÚP Lednice ze dne 16. 03. 2022 (č.j. JMK 41181/2022), kde OŽP uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů ÚP Lednice na životní prostředí.

Potřebnost Vyhodnocení vlivů Územního plánu Lednice na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti vyplývá ze stanoviska krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odboru životního prostředí k zadání ÚP Lednice ze dne 28.02. 2024 (č.j. JMK 28374/2022), kde OOP nevyloučil možnost významného vlivu na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality Niva Dyje (CZ0624099).

Na základě těchto požadavků bylo zpracováno Vyhodnocení vlivů Územního plánu Lednice na udržitelný rozvoj území, včetně Vyhodnocení vlivů Územního plánu Lednice na životní prostředí (SEA) a včetně Vyhodnocení vlivů Územního plánu Lednice na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti (NATURA 2000).

Vyhodnocení vlivů Územního plánu Lednice na udržitelný rozvoj území obsahuje tento závěr:

Celkový vliv ÚP na udržitelný rozvoj území lze vyhodnotit jako pozitivní. Na základě shrnutí vlivů řešení ÚP Lednice na tři základní pilíře vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj a na základě výsledků rozboru udržitelného rozvoje obsaženého v ÚAP SO ORP Břeclav, lze konstatovat, že řešení ÚP podporuje stabilitu územních podmínek pro udržitelný rozvoj území – má indiferentní vliv na dobrý stav podmínek pro příznivé životní prostředí a má pozitivní vliv na dobrý stav podmínek pro soudržnost obyvatel a pro hospodářský rozvoj. Díky vzájemné koordinaci jednotlivých složek území při současném respektování optimální prostorové organizace území a jeho hodnot tak Územní plán Lednice vytváří vhodné podmínky pro harmonický rozvoj území.

Územní plán Lednice vytváří dobré podmínky pro vyváženost udržitelného rozvoje území. Celkový vliv Územního plánu Lednice na udržitelný rozvoj území je hodnocen pozitivně.

G. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ



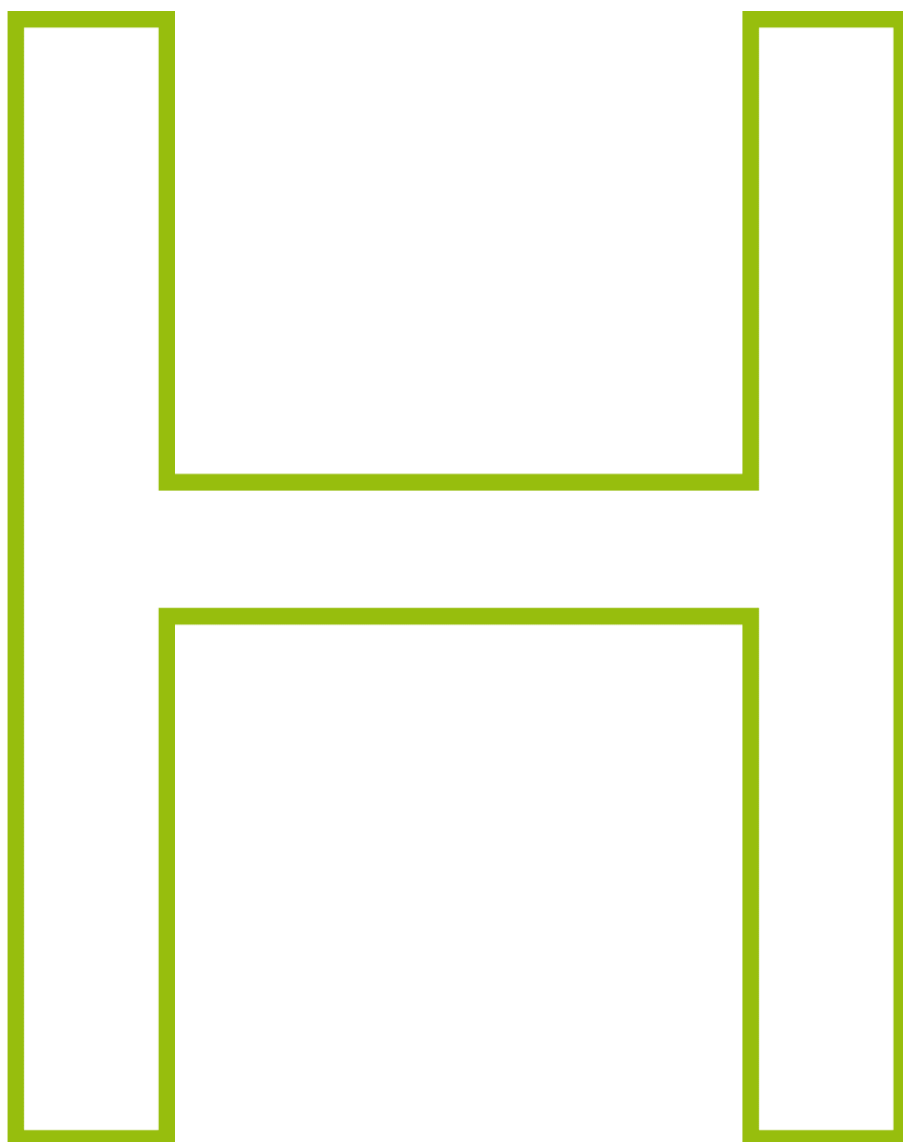
1. ZOHLEDNĚNÍ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území bylo zpracováno metodou „ex ante“, tedy v souběhu s tvorbou návrhu územního plánu.

Z Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, respektive Vyhodnocení vlivů Územního plánu Lednice na životní prostředí, Vyhodnocení vlivů Územního plánu Lednice na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti a Vyhodnocení vlivů Územního plánu Lednice na hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území, vyplynuly opatření projektového charakteru. Ty budou brána do úvahy v navazujících správních řízeních při konkrétních záměrech v území, tudíž nejsou vložena ve výrokové části územního plánu.

Z Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nevyplynuly žádné požadavky na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech, které by odpovídaly podrobnosti příslušející Územnímu plánu Lednice.

H. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO



1. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 100 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Krajský úřad Jihomoravského kraje**Odbor životního prostředí****Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno**

Váš dopis č. j.: MUBR 95833/2026
Spis. zn.: MUBR-S 110080/2021
Ze dne: 30.06.2026
Č. j.: JMK 119785/2026
Sp. zn.: S-JMK 100093/2026 OŽP/Dah
Vyřizuje: Bc. Hana Daňková
Telefon: 541 652 292
Datum: dle data podpisu

MěÚ Břeclav
Odbor rozvoje a investic
Nám. T. G. Masaryka 42/3
690 02 BŘECLAV

Doručení prostřednictvím datové schránky
fesbhyp

S T A N O V I S K O**k Návrhu územního plánu Lednice**

podle § 10g a 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (dále jen zákon), vydané Krajským úřadem Jihomoravského kraje, odborem životního prostředí (dále jen krajský úřad) jako věcně a místně příslušným správním úřadem podle § 22 písm. d) zákona.

I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**Název koncepce: Návrh územního plánu Lednice****Charakter a rozsah koncepce:**

Územní plán Lednice je navržen v souladu s cíli územního plánování a je řešen s ohledem na vztah přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v řešeném území. Obec Lednice je tvořena dvěma katastrálními územími Lednice na Moravě a Nejdek na Moravě o celkové rozloze 3 126,99 ha s počtem obyvatel 2 180 (k 31.12.2025).

Návrh ÚP Lednice vymezuje zastavitelné plochy:

- vymezení (aktualizace) řešeného území
- prověření souladu s nadřazenou ÚPD (s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 a Změn č. 8 a 9 (ve znění závazném k 01.10.2025) a se ZÚR JMK ve znění pozdějších aktualizací),

- prověření využití zastavěného území a zastavitelných ploch, které již byly využity pro zástavbu nebo byly přiřazeny do zastavěného území,
- prověření a zohlednění podmínek využití stanovených pro plochy s rozdílným způsobem využití,
- prověření konkrétních požadavků ze strany obce a obyvatelstva na vymezení nových zastavitelných ploch,
- prověření liniových staveb a koridorů dopravní a technické infrastruktury a ÚSES – především nadregionálního a regionálního,
- prověření a zajištění návaznosti cyklistických a pěších stezek,
- zajištění ochrany a zachování význačných a charakteristických rysů krajiny a kulturních, historických a architektonických památek,
- řešit problémy vyplývající z ÚAP ORP Břeclav,
- respektování hodnot a limitů území,
- zajištění vyváženého vývoje území z hlediska všech tří pilířů rozvoje,
- prověření rekreačního potenciálu obce,
- rozvoj obce směřovaný primárně do lokality Nejdek,
- prověření hustoty osídlení území,
- prověření požadavků na umístění záchranných parkovišť,
- prověření možnosti řemeslné výroby a lokální ekonomické aktivity,
- umístění nových zastavitelných ploch mimo záplavové území Dyje,
- prověření možnosti umístění alternativních zdrojů energie,
- vytvořit podmínky pro minimalizaci projevů větrné a vodní eroze,
- zapracování požadavků vyplývajících z platných ZÚR JMK, zejména dopravních koridorů a plochy pro protipovodňová opatření,
- zajištění minimalizace vlivů na CHKO Pálava, NPR Křivé jezero, PP Jezírko Kutnar, PP Květné jezero, PO Pálava, PO Soutok-Tvrdonicko, EVL Niva Dyje, EVL Soutok Podluží, minimalizace rozsahu vlivů na mokřady mezinárodního významu dle Ramsarské úmluvy – Mokřady dolního Podyjí a POT06 – CHKO Pálava, NPP Pastvisko u Lednice, NPR Křivé jezero, NPR Lednické rybníky, PP Jezírko Kutnar, PP Květné jezero, EVL Niva Dyje, PO Lednické rybníky, PO Pálava, minimalizace vlivů na mokřad mezinárodního významu dle Ramsarské úmluvy – Lednické rybníky, Mokřady dolního Podyjí a zachování funkcí skladebných prvků ÚSES.

Umístění území řešeného koncepcí (kraj, obec, katastrální území):

Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Břeclav
Obec:	Lednice
k. ú.	Lednice na Moravě a Nejdek na Moravě
Předkladatel koncepce:	MěÚ Břeclav, Odbor rozvoje a investic
IČ předkladatele:	00283061
Sídlo předkladatele:	Nám. T. G. Masaryka 42/3 690 02 Břeclav

II. PRŮBĚH VYHODNOCENÍ

Zpracovatelka vyhodnocení vlivů územně plánovací dokumentace na životní prostředí „Návrhu ÚP Lednice“: Ing. Pavla Žídková, držitelka autorizace podle § 19 zákona (osvědčení MŽP o odborné způsobilosti ke zpracování dokumentace a posudku, číslo autorizace 4094/435/OPVŽP/95, číslo rozhodnutí o prodloužení autorizace MZP/2021/710/4653 s platností do 31.12.2026).

Zpracovatel hodnocení vlivu koncepce „Návrh ÚP Lednice“ na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy Natura 2000: Ing. Pavel Koláček, Ph.D., držitel autorizace k provádění posouzení podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, osvědčení č. j. MZP/2022/630/78 s platností do 31.01.2027.

Zpracovatel vyhodnocení předpokládaných vlivů „Územní plán Lednice“ na udržitelný rozvoj území: Knesl Kynčl architekti s.r.o.

Návrh zadání

Krajský úřad, OŽP, oddělení ochrany přírody a krajiny, vydal samostatně stanovisko ve smyslu § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve kterém nevyloučil vliv návrhu ÚP na EVL Niva Dyje.

Krajský úřad vydal pod č. j. JMK 41181/2022 dne 16.03.2022 koordinované stanovisko k návrhu zadání ÚP Lednice dle § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve kterém uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů návrhu ÚP Lednice na životní prostředí a zároveň požadoval zpracování hodnocení vlivu koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy Natura 2000.

Možnost významného vlivu na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost EVL Lednické rybník a PO Lednické rybníky územně příslušný orgán AOPK, RP Jižní Morava, odd. Správa CHKO Pálava, ve svém stanovisku vydaném pod č. j. 00358/JM/22 ze dne 28.02.2024 vyloučil.

S ohledem na to, že u EVL Lednické rybníky, PO Lednické rybníky, EVL Bezručova alej, EVL Lednice – zámek a EVL Rybníční zámček byla možnost významně negativního vlivu koncepce na jejich předměty ochrany a celistvost OOP v příslušných stanoviscích dle § 45i vyloučena, byla předmětem posouzení vlivu koncepce na životní prostředí pouze evropsky významná lokalita Niva Dyje.

Společné jednání a další průběh vyhodnocení vlivů územně plánovací dokumentace na životní prostředí

Krajský úřad obdržel dne 29.04.2026 oznámení o společném jednání o 2. novém návrhu ÚP Lednice ve smyslu § 94 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“). Společné jednání se uskutečnilo dne 27.05.2026. Krajský úřad dne 02.06.2026 pod č. j. JMK 82327/2026 vydal stanovisko podle § 94 stavebního zákona.

Krajský úřad obdržel dne 01.07.2026 spolu se žádostí o vydání stanoviska SEA podle § 100 odst. 1 stavebního zákona k návrhu ÚP Lednice kopie připomínek a stanovisek dotčených orgánů a organizací.

OŽP usnesením č. j. JMK 114808/2026 vyhotoveným dne 30.07.2026 v souladu s § 100 odst. 2 stavebního zákona prodloužil lhůtu pro vydání SEA stanoviska o 30 dnů.

OŽP konstatuje, že při vydání stanoviska SEA zohledňuje připomínky a námítky, které se týkají dokumentace Vyhodnocení vlivu územního plánu na životní prostředí a připomínky a námítky týkající se samotných vlivů územního plánu na životní prostředí a veřejné zdraví.

K návrhu ÚP Lednice byly podány následující stanoviska a připomínky vztahující se k oblasti životního prostředí a veřejného zdraví:

1. *Nesouhlas s návrhem územního plánu v místě parcel č. 18 a č. 19 (obojí ostatní plocha - zeleň), rozsah navržené plochy. OV.040 nerespektuje stávající územní plán a stávající stav v území veřejný park - zeleň.*
2. *Plocha .OV.040 dnes slouží převážně jako veřejná zeleň v rámci zámeckého parku pro všechny návštěvníky, klidová zóna pro místní, bezpečný provozní tah pro dětské skupiny, jako pietní místo ke shromáždění u sochy ke slavnému ukončení II. sv. války. Historicky je plocha součástí lednického parku, který propojuje alej Petra Bezruče, lemující cestu do Valtic. Je to důležitá součást zeleně, pro faunu i floru. Již v minulosti byla snaha obce přeměnit tuhle plochu na parkoviště, což by dost radikálně vedlo ke zhoršení kvality životního prostředí, ke snížení podílu zeleně a omezení prostoru místních obyvatel k odpočinku, trávení volného času.*
3. *Nesouhlasím(e) s návrhem územního plánu v místě výše uvedené parc. č. 18 a parc. č.19, které jsou územním plánem zařazeny do stabilizované plochy .OV.040 (občanské vybavení), jež nerespektuje stávající stav v území, tj. zeleň – veřejný park spojujícím zámecký park s alejí Petra Bezruče.*
4. *Opomenutí skutečnosti, že od 1.7.2025 je k. ú. Lednice na Moravě součástí vyhlášené CHKO Soutok. O tomto faktu neexistuje v žádné z textové částí návrhu zmínka.*
5. *tímto podávám připomínku k návrhu územního plánu Lednice, projednávanému dne 27.05.2026, s cílem navrhnout změnu v koncepci územního plánu tak, aby dostatečně chránil stále obyvatele před negativními dopady komercializace rezidenčních nemovitostí v obci. Navrhuji proto přepracování územního plánu tak, aby poskytl stálým obyvatelům jistotu klidného bydlení tím, že jasně definuje a vyčlení plochy určené výhradně pro bydlení. Požaduji, aby návrh územního plánu byl přepracován tak, aby:*
 - *v rezidenčních částech zachoval plochy určené výhradně pro bydlení a tím jasně odlišil klidová obytná území od území smíšených a turistických.*
 - *plošně nenahrazoval území určená pro bydlení kategorií SU. Odůvodnění připomínky: Navržené řešení považuji za nevyvážené, nepřiměřené a urbanisticky nevhodné, neboť:*
 - *ruší dosavadní jasně vymezené obytné funkce území, významně rozšiřuje přípustné využití směrem ke komerčním a turistickým aktivitám,*
 - *oslabuje ochranu stabilního bydlení a kvality života rezidentů. Klíčové důvody připomínky: Rozpor se Strategií rozvoje území (MAS LVA 2021-2027) Navržené řešení je v rozporu se Strategií rozvoje území MAS Lednicko-valtický areál pro*

období 2021-2027, která definuje Lednici jako území založené na principech udržitelného cestovního ruchu při současném zachování vysoké kvality života místních obyvatel a silných komunitních vazeb. Strategie výslovně akcentuje, že jde o území, „kde se dobře žije“, s důrazem na sousedské vztahy a stabilní komunitu. Navržené plošné převedení obytných ploch na plochy smíšené urbánní (SU) však umožňuje významné rozšíření komerčních a ubytovacích funkcí do rezidenčních částí obce, což je v přímém rozporu s principem udržitelného rozvoje a ochrany kvality bydlení. Tento postup může vést k postupné přeměně obytných lokalit, narušení sociální soudržnosti a zhoršení podmínek trvalého bydlení, čímž se významně odchyluje od strategické vize rozvoje území. Nedostatečné zdůvodnění návrhu územního plánu, při kterém dochází k zásadním změnám ploch na SU ve vazbě na kvalitu života obyvatel. V textové části návrhu se sice obecně uvádí, že územní plán má vytvářet podmínky pro „kvalitní bydlení, práci, podnikání a rekreaci“, přičemž cílem je „udržitelný rozvoj obce“. Jedná se však pouze o ničím nepodložené všeobecné deklarace. V návrhu však zcela chybí konkrétní zdůvodnění změn. V podmínkách turisticky extrémně exponované lokality není vysvětleno, proč je nutné přejít na smíšené obytně-všeobecné plochy, proč se jedná o plošné změny v takovém rozsahu. Nejsou vyhodnoceny dopady na kvalitu bydlení, nejsou analyzovány možné dopady ohledně zvýšení turistického tlaku a dopady týkající se dostupnosti bydlení pro stálé obyvatele. Návrh územního plánu nijak nezodpovídá potřebnost a přiměřenost takto zásadní funkční změny z obytné na smíšené obytné zóny. Legalizace nezákonných praktik. V území je již nyní provozována celá řada turistických ubytovacích zařízení, které jsou v provozu v rozporu se stávajícím územním plánem. Navrhovaná změna by tak fakticky umožnila dodatečnou legalizaci dlouhodobého porušování právních předpisů, místo aby byl protiprávní stav řešen standardními nástroji stavebního práva (jako příklad uvádím www.apartmanynazahradach.cz pokud by bylo třeba, vyjmenuji dalších dvacet). Územní plánování má být koncepční činností sledující veřejný zájem, nikoliv nástrojem k „amnestii“ nelegálních aktivit. Schválením připravovaného územního plánu by došlo ke zvýhodnění subjektů, které porušovaly pravidla, oproti těm, kteří je dodržují. Došlo by tak k narušení principu rovnosti před zákonem, legitimního očekávání vlastníků nemovitostí, kteří investovali do bydlení v čistě obytné zóně a v neposlední řadě k narušení důvěry ve výkon veřejné správy. Změna funkčního využití musí být řádně odůvodněna veřejným zájmem. Pokud je jedním z hlavních faktických důvodů přizpůsobení se existujícímu nelegálnímu stavu (osoba, v jejíž gesci na obci je příprava územního plánu se takto opakovaně na veřejnosti vyjadřuje), pak nejde o legitimní urbanistický důvod, ale o účelové rozhodnutí, které kryje nezákonné praktiky. Ze všech shora uvedených důvodů považuji navrhovaný územní plán z pohledu udržitelného rozvoje lokality, zachování komunity a životní

perspektivy současných i budoucích obyvatel obce za zcela nevyvážený, nevhodný, a proto navrhuji jeho přepracování.

6. *Plochy v rámci Z.05: .SU.086, .SU.087, .SU.084, .PU.085 dnes slouží jako všeobecně využívané zemědělské plochy v soukromém vlastnictví. Je to nesprávně zabránit zemědělské plochy, které jsou důležité pro životní prostředí, zadržují dešťovou vodu, zlepšují kvalitu ovzduší a souzní s florou a faunou. Lednice nepotřebuje výstavbu dalších velkoplošných zastavitelných ploch v tomto území, které je tak blízko spjaté se zahradami, zemědělskými plochami a větrolamy. Další navrhované velkoplošné plochy k zástavbě bohatě stačí (Z. 12, Z.07)!*

Vypořádání viz odůvodnění.

III. HODNOCENÍ KONCEPCE

Vyhodnocení vlivů Návrhu ÚP Lednice na životní prostředí je zpracováno ve smyslu § 10i zákona a v rozsahu přílohy stavebního zákona. Variantní řešení Návrhu ÚP Lednice nebylo navrženo.

Návrh ÚP Lednice je hodnocen s využitím poznatků z orientačního terénního průzkumu zájmového území, náhledu do dat nálezové databáze ochrany přírody, dat mapování biotopů poskytnutých Agenturou ochrany přírody a krajiny a zpracování dalších tištěných a digitálních dat o sledovaném území.

Souhrnná charakteristika vlivů předkládané koncepce

Předložený návrh územního plánu Lednice byl posouzen z hlediska vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví. V rámci tohoto posouzení nebyly zjištěny potenciálně závažné negativní vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví.

V administrativních hranicích obce Lednice jsou situována tři maloplošná zvláště chráněná území: NPP Pastvisko u Lednice, PP Květné jezero a NPR Lednické rybníky. V dotčeném území jsou současně vymezeny skladebné části místního ÚSES. Tyto prvky jsou navrženy s primární funkcí zachování lesních ekosystémů v podmínkách normálně živných až vlhkých půdních typů.

Do řešeného území zasahuje ve své východní části Přírodní park Niva Dyje a nově zřízená Chráněná krajinná oblast (dále jen „CHKO“) Soutok. Vymezení CHKO Soutok na území obce Lednice pokrývá výhradně přírodní a lesní celky v nivě řeky Zámecká Dyje. Chráněná oblast zcela vynechává zastavěné území obce, samotný Lednický zámek i hlavní turistické části zámeckého parku.

Velká část řešeného území je součástí lokality soustavy Natura 2000, evropsky významné lokality (EVL) Niva Dyje, přičemž jižní část správního území obce zasahuje do EVL Lednické rybníky. Dalšími evropsky významnými lokalitami v území jsou EVL Bezručova alej, EVL Lednice – zámek a EVL Rybníční zámeček. Ve správním území obce Lednice se dále nachází ptačí oblast (PO) Lednické rybníky.

Do EVL Niva Dyje zasahují či v ní leží 3 návrhové plochy:

- plocha koridoru technické infrastruktury CNZ.01 - Poldr Přítluky, Opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka, která byla převzata ze ZÚR Jihomoravského kraje
- plocha změny v krajině K.01
- koridor technické infrastruktury (dále jen „TI“) CNU.06 pro elektrické vedení 22 kV

Z vyhodnocení vlivů koncepce na EVL nebo PO vyplývá, že s výjimkou plochy TI CNZ.01 – Poldr Přítluky, Opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka, negenerují návrhové rozvojové plochy potenciální střety s územím EVL Niva Dyje, nezpůsobují zábory chráněných biotopů a nezasahují do stanovišť významných pro předměty ochrany. Vlivy těchto návrhových rozvojových ploch lze na jednotlivé předměty ochrany vyhodnotit na úrovni mezi nulovým a nevýznamným vlivem, případně s oscilací mezi nulovým až potenciálně mírně negativním vlivem. V případě plochy změny v krajině K.01 se jedná o vlivy nevýznamné, potažmo jen málo významné.

Plocha TI CNZ.01 vymezuje rozsáhlé území části poldru Přítluky na řešeném území ÚP Lednice (kód ZÚR POT06) včetně Opatření společných na vodních tocích Dyje a Kyjovka (kód ZÚR POP04), které územní plán převzal ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje s tím, že plocha v řešeném území ÚP zahrnuje pouze prostor v levobřežní části Dyje. Vliv ploch POP04 a POT06 byl v rámci hodnocení dle § 45i zákona na úrovni ZÚR Jihomoravského kraje vyhodnocen jako mírně negativní.

V rámci vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí byla podrobně posouzena také PO Lednické rybníky. Vzhledem k prostorovému rozmístění a charakteru navržených funkčních ploch lze konstatovat, že ÚP Lednice negeneruje přímé ani nepřímé významně negativní vlivy na předměty ochrany této lokality.

Z hlediska eliminace potenciálních rizik a minimalizace vlivů během realizace dílčích záměrů je pro zachování biodiverzity území nezbytné respektovat následující limity a doporučení:

- Vazba na plochu CNZ.01 (POP04, POT06): U věcně souvisejících záměrů, pokud by v budoucnu vyplynuly, bude nutné možné vlivy vyhodnotit v intencích hodnocení dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb.
- Opatření pro plochu změn v krajině K.01: Ve fázi realizace záměru odstavného parkoviště je nutné nezasahovat do porostů topolů (byť mezerovitých) situovaných jižně v rámci travnatého pásu podél polní cesty. Důvodem je možný výskyt předmětu ochrany – lesáka rumělkového. Parkoviště je třeba koncipovat jako přírodní, s nepevněnými plochami a s vhodným doplněním výsadeb domácích dřevin.
- Omezení kácení: Rozsah případného kácení dřevin je nutné minimalizovat na nezbytně nutný rozsah stavebního pruhu, což se týká především liniové technické infrastruktury.
- Organizační a agrotechnická opatření: Při realizaci záměrů je nutné zajistit taková organizační opatření, aby byl minimalizován rozsah deponií zemin v území. Veškeré výkopové práce a následné vegetační úpravy (výsadby dřevin, osetí ploch vhodným sortimentem travobylinných směsí) musí být prováděny ve vhodném termínu a co nejrychleji. Tímto postupem lze výrazně omezit rozvoj a následné šíření nežádoucí

ruderalní vegetace a synantropních druhů v narušeném území a zároveň zvýšit úspěšnost osídlení žádoucími rostlinnými společenstvy.

Soubor navržených opatření má preventivní charakter a u žádné z rozvojových ploch či koridorů nepodmiňuje jejich vymezení v ÚP ani jejich realizaci v další fázi projektové přípravy. Vliv těchto ploch byl vyhodnocen jako nevýznamný či nulový (0), u ploch pro vymezení ÚSES pak v kontextu jejich budoucí realizace jako pozitivní (+), byť zprostředkovaný a nepřímý.

V případě plochy CNZ.01 se jedná primárně o zpřesnění ploch POP04 a POT06 převzatých ze ZÚR Jihomoravského kraje.

Při realizaci přírodě blízkých opatření lze odůvodněně předpokládat zlepšení poměrů v nivě Dyje. Nicméně potenciální mírně negativní vlivy (-1) v rámci samotné realizace těchto opatření nelze v budoucnu zcela vyloučit. V dalším stupni bude proto žádoucí konkrétní technická řešení konzultovat s příslušným orgánem ochrany přírody, neboť definitivní závěry lze učinit až na základě popisu konkrétního technického řešení. V případě, že nebude významný vliv vyloučen, je třeba tyto záměry posoudit minimálně ve zjišťovacím řízení včetně provedení samostatného hodnocení dle § 45i.

Územní plán vymezením rozvojových ploch nevytváří v území bariéru a nefragmentuje krajinné prostory, neboť prosazuje koncepci kompaktního sídla. Pozitivně lze zhodnotit vymezení ÚSES včetně dvou nově vymezených skladebných částí na jihu řešeného území a obecně návrh ploch změn v krajině v podobě liniové i plošné zeleně. Tato opatření přispějí k propojení území a ke zlepšení migrační prostupnosti v zemědělské krajině (např. návrh rozsáhlého parku v jihovýchodní části navazující na areál lázní s kolonádou). Žádná z rozvojových ploch či dalších aktivit nemá potenciál přímo či nepřímo narušit celistvost hodnocené EVL Niva Dyje, a proto lze vliv koncepce z hlediska potenciálního rizika narušení celistvosti vyhodnotit jako nulový (0).

Nad rámec výše uvedeného s ohledem na minimalizaci antropogenních vlivů na biotu v kontaktních zónách s EVL Niva Dyje a PO Lednické rybníky se doporučuje nejen u nových rozvojových ploch regulovat parametry veřejného a areálového osvětlení. Architektonicko-technické řešení světelných zdrojů by mělo striktně eliminovat emise světla do horního poloprostoru (tzv. plně cloněná svítidla s nulovým vyzařováním nad horizontální rovinu). Současně je žádoucí preferovat světelné zdroje s nízkou chromatičností (teplá žlutá až oranžová barva s teplotou chromatičnosti do 2700 K) a minimalizovaným podílem krátkovlnné modré složky spektra, čímž se účinně omezí dezorientace a celková fragmentace životního prostoru nočních organismů, zejména hmyzu a netopýrů.

Hodnocení koncepce (územně plánovací dokumentace)

Hodnocení probíhalo v úzké součinnosti se zhotovitelem územního plánu (ÚP). Celý proces byl konzultován s dotčenými orgány i dalšími zainteresovanými subjekty. Metodicky se vycházelo ze strategických dokumentů relevantních pro řešené území. Proces byl zpracován metodou *ex ante*. To představuje interaktivní hodnocení. V jeho průběhu se expertní doporučení pro minimalizaci vlivů zapracovávají průběžně přímo do textové a grafické části návrhu. Z tohoto důvodu se již v samotném vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí nenavrhují žádná

dodatečná opatření nad rámec závazné výrokové části návrhu ÚP Lednice a platných obecně závazných právních předpisů.

Při komplexním vyhodnocení vlivů návrhu ÚP Lednice na životní prostředí a veřejné zdraví nebyly identifikovány žádné významně negativní dopady. Zjištěny byly pouze mírné negativní vlivy lokalizovaného charakteru. Patří mezi ně zábory zemědělského půdního fondu (ZPF) a potenciální riziko ohrožení sesuvy v náchylných lokalitách. Dále pak přítomnost ochranného pásma lesa a lokální dotčení krajinného rázu.

Vzhledem ke geografické vzdálenosti řešeného území od státní hranice s Rakouskem (cca 6 km) a skutečnosti, že u žádného z navržených záměrů nebyly identifikovány významné negativní vlivy, lze přeshraniční dopady návrhu ÚP Lednice na životní prostředí nebo veřejné zdraví spolehlivě vyloučit.

Synergické vlivy a kumulativní vlivy realizace návrhu ÚP

Z hlediska posouzení možných kumulativních a synergických účinků byla podrobně zohledněna koexistence navržené koncepce s rozvojovými záměry sousedních samosprávných celků, konkrétně s platnými územními plány měst a obcí Valtice, Podivín, Lednice, Ladná, Břeclav a Bulhary. Na základě komparativní analýzy aktuálních verzí těchto územně plánovacích dokumentací a po prověření relevantních databází v Informačním systému EIA/SEA nebyl identifikován potenciál pro vznik významných územních střetů. Navržené rozvojové aktivity sousedních obcí ve svém souhrnu nepředstavují riziko vyvolání synergického negativního tlaku na dotčená území.

V souvislosti s prostorovým rozmístěním a funkčním využitím rozvojových ploch v rámci návrhu ÚP Lednice nevyplyvá riziko významně negativních kumulativních vlivů na životní prostředí ani veřejné zdraví. Tento závěr platí jak pro nově navržené plochy a koridory, tak pro jejich kombinaci s aktivitami a funkčním využitím přebíraným z dosud platné územně plánovací dokumentace obce, respektive pro spolupůsobení s již realizovanými záměry v dotčeném regionu.

Na základě celkového vyhodnocení je možno konstatovat, že předložený návrh ÚP Lednice nebude mít významně negativní vliv na životní prostředí a veřejné zdraví.

Opatření pro zlepšení působení změny územního plánu na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví bylo zpracováno metodou ex ante, což je interaktivní proces, kde jsou expertní názory a opatření pro minimalizaci vlivů zapracovávány již průběžně do hodnoceného dokumentu. Z tohoto důvodu již nejsou v části SEA navržena další opatření nad rámec výrokové části ÚP Lednice a platných obecně závazných předpisů.

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí návrhu ÚP Lednice navrhuje následující monitorovací ukazatele:

- Změny výměry ploch ZPF a PUPFL.
- Imisní koncentrace znečišťujících látek - PM₁₀ (roční, denní), PM_{2,5} a benzo(a)pyrenu (roční).

- Vývoj počtu osob negativně ovlivněných nadlimitním hlukem a nadlimitními imisemi znečišťujících látek v ovzduší.
- Úbytek zvláště chráněných druhů fauny a flóry.
- Změna výměry zvláště chráněných území a lokalit NATURA 2000.

Stanovisko příslušného úřadu k vyhodnocení koncepce (územně plánovací dokumentace)

Na základě „Návrhu územního plánu Lednice“, vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu Lednice na životní prostředí a posouzení vyjádření dotčených orgánů a veřejnosti a po veřejném projednání Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, jako příslušný orgán podle § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, vydává ve smyslu § 10g a § 10i zákona

S O U H L A S N Ě S T A N O V I S K O

k návrhu územního plánu Lednice

a stanoví následující doporučení pro navazující řízení, kterými bude zároveň zajištěn minimální možný dopad realizace návrhu ÚP Lednice na životní prostředí a veřejné zdraví:

1. V rámci specifických podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu pro plochu OV.040 se stanovuje minimální podíl zeleně 65 % z celkové výměry této plochy. Z této výměry musí být nejméně 40 % tvořeno plochami se vzrostlou zelení, zejména stromy a keři. Do podílu zeleně se nezapočítávají zpevněné plochy, komunikace, sportoviště a parkovací stání.

Návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách z hlediska prevence, eliminace či minimalizace negativních vlivů na životní prostředí:

Pozn.: tyto návrhy opatření se týkají fáze stanovování podmínek pro realizaci konkrétních záměrů v návrhových plochách, vzhledem k jejich charakteru je často není možné zpracovat přímo do územního plánu, měly by však být uplatněny při povolování stavebních a jiných záměrů, a to zejména v územním řízení.

2. **Prevence světelného znečištění:** architektonicko-technické řešení světelných zdrojů bude striktně eliminovat emise světla do horního poloprostoru (tzv. plně cloněná svítidla s nulovým vyzařováním nad horizontální rovinu). Preferovány budou světelné zdroje s nízkou chromatičností (teplá žlutá až oranžová barva s teplotou chromatičnosti do 2700 K) a minimalizovaným podílem krátkovlnné modré složky spektra.
3. **Požadavky pro plochu technické infrastruktury CNZ.01 (POP04, POT06):** u věcně souvisejících záměrů, pokud by v budoucnu vyplynuly, pokud by v budoucnu vyplynuly, bude nutné případné vlivy vyhodnotit v intencích hodnocení dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

4. **Opatření pro plochu změn v krajině K.01:** Ve fázi realizace záměru odstavného parkoviště je nutné nezasahovat do porostů topolů (byť mezerovitých) situovaných jižně v rámci travnatého pásu podél polní cesty. Důvodem je možný výskyt předmětu ochrany – lesáka rumělkového. Parkoviště je třeba koncipovat jako přírodní, s nezpevněnými plochami a s vhodným doplněním výsadeb autochtonních dřevin.
5. **Minimalizace kácení v plochách technické infrastruktury:** Rozsah případného kácení dřevin je nutné minimalizovat na nezbytně nutný rozsah stavebního pruhu.
6. **Organizační a agrotechnická opatření:** Při realizaci záměrů je nutné zajistit taková organizační opatření, aby byl minimalizován rozsah deponií zemin v dotčeném území. Veškeré výkopové práce a následné vegetační úpravy (výsadby dřevin, osetí ploch vhodným sortimentem travobylinných směsí) musí být prováděny ve vhodném agrotechnickém termínu a co nejrychleji. Tímto postupem lze výrazně omezit rozvoj a následné šíření nežádoucí ruderalní vegetace a synantropních druhů v narušeném území a zároveň zvýšit úspěšnost osídlení žádoucími rostlinnými společenstvy.

Odůvodnění:

Z procesu vyhodnocení vlivů předložené změny územně plánovací dokumentace na jednotlivé složky životního prostředí vyplývá, že v návrhu územního plánu Lednice nejsou navrhovány plochy, které by měly významně negativní vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví. Návrh územního plánu Lednice nevyvolá závažné střety s ochranou životního prostředí a veřejného zdraví.

Jednotlivé návrhové plochy a koridory vymezené územním plánem byly podrobeny hodnocení možných vlivů na složky životního prostředí, hmotné statky a lidské zdraví. Návrhové plochy jsou prostorově vymezeny tak, aby navazovaly na stávající zastavěné území. Z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí a lidské zdraví je nezbytné v navazujících realizačních fázích plně respektovat podmínky regulace jednotlivých ploch stanovené v návrhu územního plánu a v tomto stanovisku.

Z hlediska příznivého vlivu na životní prostředí, zdraví obyvatel a ochranu hmotných statků lze jednoznačně pozitivně hodnotit návrh územního systému ekologické stability (ÚSES) a rovněž rozvojové plochy určené především pro tvorbu protipovodňových opatření. Všechna tato opatření a ekologické segmenty prokazatelně přispívají ke zvýšení retenční schopnosti krajiny a ke zmírňování negativních projevů klimatické změny.

Za dodržení požadavků podmiňujících souhlasné stanovisko SEA bude ÚP Lednice v souladu s republikovými prioritami územního plánování i s požadavky pro zajištění udržitelného rozvoje. Dokument vytváří optimální územní předpoklady spočívající ve vyváženém vztahu mezi příznivým životním prostředím, udržitelným hospodářským rozvojem a sociální soudržností společenství obyvatel v dotčeném území.

Odůvodnění požadavků vztahujících se k ochraně životního prostředí a veřejného zdraví:**Požadavek č. 1 byl uplatněn na základě připomínek občanů**

Požadavek stanovující doporučení č. 1 souhlasného stanoviska ÚP Lednice pro plochu OV.040, byl uplatněn s ohledem na rozšíření plochy OV (škola) východním směrem i na p. č. 18 a 19, k. ú. Lednice na Moravě. Při analýze podkladů stávající a dosud platné územně plánovací dokumentace byla zjištěna vnitřní nekonzistence v její výkresové části. Hlavní výkres urbanistického řešení předmětné pozemky sice vymezuje v souladu s barevným zobrazením jako zónu Zp, tedy jako plochu parkové zeleně, avšak výkres regulativů vykazuje závažný nesoulad (dle informací zveřejněných na stránkách <https://breclav.eu>). Tento výkres sice území rovněž zobrazuje v barvě zeleně, ale obsahuje textový kód UTK, který dle legendy označuje plochy komunikací a dopravních zařízení. Tento rozpor dále prohlubuje mapový výkres návrhu dopravy, kde je část dotčeného území vymezena pod kódem P30 jako návrh parkoviště, přičemž tato subplocha prostorově zabírá pouze malý zlomek celkové výměry dotčených parcel.

Z uvedených oficiálních podkladů zveřejněných na internetových stránkách Města Břeclavi tedy nelze z pohledu dotčeného orgánu posuzování vlivů, v současné době jednoznačně stanovit, který mapový podklad je platný a závazný. Dotčený orgán posuzování vlivů si je navíc plně vědom svých zákonných pravomocí, z nichž vyplývá, že není kompetentní k samotnému navrhování změn stabilizovaných ploch a nepřisluší mu ani posuzování věcné správnosti postupu pořizovatele při přebírání stávajících ploch do nového návrhu územního plánu.

Pro navazující řízení je stanoveno doporučení na minimálního podílu zeleně v ploše OV.040 směřující k zajištění příznivých podmínek pro životní prostředí, zachování a rozvoj zelené infrastruktury a přiměřeného podílu nezastavěných a vegetačních ploch v řešeném území. Doporučení minimálního podílu zeleně vychází z potřeby zachovat v řešené ploše dostatečný rozsah vegetačních ploch, které plní zejména mikroklimatickou, retenční, infiltrační, půdoochrannou a ekologickou funkci. Vegetační plochy současně přispívají ke snižování účinků tepelného ostrova, zadržování srážkových vod, zlepšování kvality prostředí a vytváření podmínek pro zachování biologických funkcí území.

Stanovení minimálního podílu zeleně na úrovni 65 % celkové výměry plochy představuje plošné doporučení vztahující se k vymezené ploše s rozdílným způsobem využití, nikoliv požadavek na konkrétní stavebně-technické řešení jednotlivé stavby. Takový způsob regulace odpovídá charakteru územního plánu, který stanovuje podmínky využití ploch a prostorového uspořádání území.

Možnost využití obdobného nástroje potvrzuje rovněž metodika Ministerstva pro místní rozvoj k vymezení zelené infrastruktury, která mezi nástroji regulace uvádí mimo jiné stanovení koeficientu zeleně a minimální výměry zeleně v dané ploše. MMR současně uvádí, že zeleň je v územním plánu nástrojem k podpoře ekosystémových funkcí a služeb území.

Doporučení je stanoveno jako obecná podmínka platná pro dosavadní plochu zeleně s rozdílným způsobem využití a není zaměřen na konkrétního vlastníka nebo konkrétní pozemek. Jeho účelem je zajistit, aby při využití území nedošlo k postupnému zastavění nebo

zpevnění území v rozsahu, který by vedl k významnému snížení jeho ekologických, retenčních a mikroklimatických funkcí. Požadavek minimálního podílu zeleně je současně přiměřený sledovanému cíli. Doporučení nebrání využití plochy k jejímu hlavnímu stanovenému účelu, ale určuje rozsah území, který musí zůstat zachován jako vegetační plocha. Nejde tedy o zákaz výstavby, nýbrž o stanovení podmínek, za nichž lze danou plochu využít.

Požadavek, aby minimálně 40 % celkové výměry plochy zeleně tvořila vzrostlá zeleň, sleduje kvalitativní stránku regulace. Samotný procentní požadavek jen na vegetační plochu by bylo možné splnit převážně nízkou vegetací, která nemá z hlediska mikroklimatu, retence, biodiverzity a prostorové struktury území stejné funkční účinky jako vzrostlá zeleň. Stanovení minimálního podílu vzrostlé zeleně proto představuje přiměřenou plošnou regulativní funkci. regulativu. Doporučení současně vychází z principu ochrany a rozvoje zelené infrastruktury. MMR ve své metodice zdůrazňuje, že při regulaci zeleně nemá být zohledňována pouze její plocha, ale také její kvalita a funkční a prostorová souvislost. Z tohoto důvodu je tak stanoveno také doporučení, podle něhož musí zeleň tvořit funkčně souvislé vegetační plochy a nesmí být redukována pouze na nahodilé rozmístění jednotlivých vegetačních prvků.

Při stanovení doporučení pro navazující řízení byla zohledněna rovněž potřeba předvídatelnosti a jednoznačnosti jeho aplikace. Proto je výslovně stanoveno, co se do minimálního podílu zeleně započítává a co se naopak nezapočítává. Do podílu zeleně se nezahrnují zejména stavby, komunikace, parkovací a odstavná stání a jiné zpevněné plochy. Tím je zajištěno, že stanovený podíl skutečně odpovídá rozsahu vegetačních ploch v území.

Doporučení pro navazující řízení neznemožňuje využití plochy OV.040 pro její hlavní funkci, tedy nezakazuje výstavbu občanského vybavení, ale pouze doporučuje minimální rozsah vegetačních ploch, který musí být při využití území zachován, pro zachování příznivých podmínek pro životní prostředí, zachování a rozvoj zelené infrastruktury a přiměřený podíl nezastavěných a vegetačních ploch v řešeném území

Veřejný zájem na zachování zelené infrastruktury, ekologických funkcí území a vytvoření příznivých podmínek pro životní prostředí je poměřován s omezením vlastnického práva. Omezení spočívající v povinnosti zachovat stanovený podíl zeleně nedosahuje intenzity zákazu využití pozemku ani zásadního omezení jeho hospodářského využití, neboť plocha zůstává určena pro občanské vybavení.

Nejvyšší správní soud („NSS“) přitom v recentní judikatuře zdůraznil, že při posuzování proporcionality je významné také to, zda obec mohla sledovaného cíle dosáhnout mírnější regulací. Současně NSS výslovně připustil jako šetrnější nástroj stanovení koeficientu zeleně v ploše namísto přísnějšího převedení pozemku do plochy veřejné zeleně. V případě plochy OV.040 je proto doporučení minimálního podílu zeleně považováno za mírnější a přiměřenější nástroj než úplné vyloučení stavebního využití pro funkci veřejné občanské vybavenosti nebo vymezení celé plochy jako plochy veřejné zeleně.

S ohledem na výše uvedené se stanovené doporučení pro navazující řízení považuje za přiměřený a odůvodněný nástroj územního plánování, který nepředstavuje nepřipustný zásah do vlastnického práva.

Vzhledem k těmto skutečnostem a se zřetelem na nutnost garantovat spolehlivou ochranu urbanistické zeleně i zachování specifického krajinného charakteru celého Lednicko-valtického areálu, dotčený orgán shledal jako nejvhodnější řešení využití podrobných doporučení pro navazující řízení jako nejvhodnější způsob postupu. Stanovení striktních prostorových a funkčních regulativů v textové části nového územního plánu představuje optimální nástroj pro ochranu dotčeného území, který umožní zachovat dominantní podíl zeleně a zamezí případnému znehodnocení této lokality.

Požadavky pod body 2 až 6 krajský úřad formuloval s cílem akcentovat jejich význam v dotčeném území. Přestože úroveň jejich detailu přesahuje standardní podrobnost územně plánovací dokumentace a nebudou přímo integrovány do textové části územního plánu, je nezbytné tyto požadavky závazně zohlednit a převzít v rámci projektové přípravy a realizace konkrétních záměrů.

Vypořádání připomínek veřejnosti, ke kterým krajský úřad nepřihlédl

V rámci procesu posuzování vlivů na životní prostředí (SEA) byly uplatněny také připomínky veřejnosti k ochraně životního prostředí a veřejného zdraví, u kterých příslušný úřad neshledal důvody pro stanovení upravujících podmínek územního plánu a nepřihlédl k nim z následujících věcných důvodů:

Ad 4. Opomenutí skutečnosti, že od 1.7.2025 je k. ú. Lednice na Moravě součástí vyhlášené CHKO Soutok. O tomto faktu neexistuje v žádné z textové částí návrhu zmínka.

Krajský úřad konstatuje, že pořizovatel na základě této připomínky informaci o uvedené skutečnosti dodatečně vložil do odůvodnění územního plánu jako nepodstatnou úpravu. Původní opomenutí této textové informace v návrhu však nemělo a nemá přímý negativní dopad na samotné vyhodnocení vlivů ÚP Lednice na životní prostředí, ani na životní prostředí samotné. Ochanné podmínky chráněné krajinné oblasti se v území uplatňují přímo na základě zákona č. 114/1992 Sb. a v rámci následných správních řízení, přičemž nejsou v přímém věcném rozporu se způsobem využití navrhovaných rozvojových ploch. Pořizovatel uvedený formální nedostatek plně odstranil.

Ad 5. (zkráceno) tímto podávám připomínku k návrhu územního plánu Lednice, projednávanému dne 27.05.2026, s cílem navrhnout změnu v koncepci územního plánu tak, aby dostatečně chránil stálé obyvatele před negativními dopady komercializace rezidenčních nemovitostí v obci. Navrhuji proto přepracování územního plánu tak, aby poskytl stálým obyvatelům jistotu klidného bydlení tím, že jasně definuje a vyčlení plochy určené výhradně pro bydlení. Požaduji, aby byl návrh územního plánu byl přepracován.

Krajský úřad, jako orgán posuzování vlivů na životní prostředí, shledává připomínku k návrhu územního plánu jako závažnou z hlediska ochrany veřejného zdraví, nicméně dotčený orgán posuzování vlivů nemá pravomoc k navrhování změn ve stabilizovaných plochách a nepřísluší mu ani posuzování věcné správnosti postupu pořizovatele při přebírání stávajících ploch do nového návrhu územního plánu.

Ad 6. Plochy v rámci Z.05: .SU.086, .SU.087, .SU.084, .PU.085 dnes slouží jako všeobecně využívané zemědělské plochy v soukromém vlastnictví. Je to nesprávné zabránit zemědělské

plochy, které jsou důležité pro životní prostředí, zadržují dešťovou vodu, zlepšují kvalitu ovzduší a souzní s florou a faunou. Lednice nepotřebuje výstavbu dalších velkoplošných zastavitelných ploch v tomto území, které je tak blízko spjaté se zahradami, zemědělskými plochami a větrolamy. Další navrhované velkoplošné plochy k zástavbě bohatě stačí (Z. 12, Z.07)!

Krajský úřad, jako orgán posuzování vlivů na životní prostředí, nepožaduje úpravu územního plánu ve smyslu této připomínky a nepřihlédl k ní. Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF), jako věcně a příslušně odpovědný dotčený orgán státní správy, vydal k odnětí těchto konkrétních pozemků ze ZPF pro účely územního plánu souhlasné stanovisko, čímž potvrdil akceptovatelnost záboru z hlediska celorepublikové ochrany půdy. Případné spory ohledně soukromého vlastnictví pozemků, ekonomické potřeby a hospodaření s majetkem nespádají do věcné gesce orgánu SEA.

Je nezbytné závěrem zdůraznit, že územní plán ze své podstaty vymezuje funkční plochy a koridory jako koncepční rámec v území, nikoliv konkrétní technický způsob budoucí realizace, detailní projektové parametry či specifické provozní podmínky staveb. Podrobnější hodnocení vlivů konkrétní realizace jednotlivých stavebních záměrů na takto vymezených plochách bude – pokud to bude vyplývat z taxativních požadavků zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí – předmětem samostatných zjišťovacích a navazujících řízení (EIA) pro každý jednotlivý projekt.

S ohledem na komplexní závěry SEA vyhodnocení a hodnocení vlivů na soustavu Natura 2000 lze konstatovat, že předložený návrh územního plánu Lednice nebude mít při dodržení stanovených podmínek významně negativní vliv na životní prostředí a veřejné zdraví a lze jej proto považovat z hlediska vlivů na životní prostředí a na veřejné zdraví za celkově akceptovatelný.

Mimo rámec tohoto stanoviska OŽP doporučuje, aby územní plán Lednice obsahoval monitorovací ukazatele pro sledování vlivů územně plánovací dokumentace na životní prostředí, rámcově vycházející ze SEA vyhodnocení. Tyto ukazatele budou u postupného zastavování území řešeného v rámci ÚP průběžně konfrontovány se stavem složek životního prostředí v území a budou vyhodnoceny v rámci zprávy o uplatňování územního plánu.

- Změny výměry ploch ZPF a PUPFL
- Imisní koncentrace znečišťujících látek - PM₁₀ (roční, denní), PM_{2,5} a benzo(a)pyrenu (roční)
- Vývoj počtu osob negativně ovlivněných nadlimitním hlukem a nadlimitními imisemi znečišťujících látek v ovzduší
- Úbytek zvláště chráněných druhů fauny a flóry.
- Změna výměry zvláště chráněných území a lokalit NATURA 2000.

Zohlednění tohoto stanoviska ve změně územního plánu je třeba řádně okomentovat v jejím odůvodnění v souladu s přílohou č. 8 kap. II. odst. 1 písm. h) stavebního zákona. Současně tato část odůvodnění musí naplnit požadavky kladené na tzv. prohlášení předkladatele koncepce ve smyslu § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Obec Lednice žádáme ve smyslu § 16 odst. 2 zákona o vyvěšení informace o tomto stanovisku na úřední desce. Doba vyvěšení je nejméně 15 dnů. Zároveň žádáme v souladu s § 16 odst. 2 citovaného zákona o zaslání písemného vyrozumění o dni vyvěšení informace o tomto stanovisku na úřední desce v nejkratším možném termínu.

Poučení:

Stanovisko vydané podle § 10g a § 10i zákona č. 100/2001 Sb. není rozhodnutím podle správního řádu a nelze se proti němu odvolat. Toto stanovisko nenahrazuje vyjádření dotčených orgánů státní správy ani příslušná povolení podle zvláštních předpisů.

Elektronický podpis: 24.8.2026

Certifikát autora podpisu:

Jméno: Ing. Mojmír Pehal

Vydal: PostSignum Qualified CA 4

Platnost do: 5.5.2029 08:52 +02:00

Ing. Mojmír Pehal

vedoucí odboru

Obdrží na vědomí se žádostí o zveřejnění:

Obec Lednice, Zámecké náměstí 70, 691 44 Lednice – DS

Obdrží na vědomí:

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování – zde

2. ZOHLEDNĚNÍ STANOVISKA KRAJSKÉHO ÚŘADU

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, vydal podle § 10g a § 10i zákona č. 100/2001 Sb. k návrhu Územního plánu Lednice **souhlasné stanovisko s doporučeními pro navazující řízení**. Příslušný úřad konstatoval, že návrh územního plánu nebude mít při dodržení stanovených podmínek významně negativní vliv na životní prostředí a veřejné zdraví a je z hlediska těchto vlivů celkově akceptovatelný. Stanovisko k návrhu koncepce podle § 100 stavebního zákona není podle § 100 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb. stanoviskem podle § 54 odst. 1 tohoto zákona. Podle § 10i ve spojení s § 10g odst. 4 zákona č. 100/2001 Sb. je předkladatel povinen požadavky stanoviska zohlednit, avšak zákon současně výslovně připouští jejich nezahrnutí nebo pouze částečné zahrnutí do koncepce za podmínky řádného odůvodnění takového postupu.

Stanovisko bylo zohledněno následovně:

1. **Požadavek č. 1, plocha OV.040** - Příslušný úřad ve stanovisku SEA formuloval požadavek na zachování minimálního podílu zeleně v ploše OV.040 jako **doporučení pro navazující řízení**. Konkrétní doporučované hodnoty (minimálně 65% zastoupení zeleně a minimálně 40% zastoupení vzrostlé zeleně) nebyly ve stanovisku odvozeny z kvantifikovaného vyhodnocení specifických vlivů plochy OV.040, z bilančního posouzení současného zastoupení vegetačních a zpevněných ploch ani z variantního posouzení možných stupňů regulace. Odůvodnění stanoviska vychází především z obecných environmentálních funkcí zeleně a konstatuje preventivní charakter navržených opatření. Důvodem uplatnění doporučení č. 1 byly podle samotného stanoviska zejména připomínky veřejnosti vztahující se k parcelám č. 18 a 19 a nejednoznačnost dosavadní územně plánovací dokumentace. Příslušný orgán SEA současně výslovně konstatoval, že mu nepřísluší posuzovat věcnou správnost postupu pořizovatele při přebírání stabilizovaných ploch do nového územního plánu.

Pořizovatel se proto zabýval otázkou, zda je s ohledem na obsah a účel tohoto doporučení vhodné stanovený minimální podíl zeleně převzít přímo do závazné části územního plánu. Přestože je požadavek ve stanovisku formulován jako doporučení pro navazující řízení, svým charakterem – stanovením minimálního podílu zeleně v konkrétní ploše – představuje regulaci, která z obecného hlediska může být předmětem územního plánu. Pořizovatel proto posoudil nejen formální označení doporučení, ale rovněž jeho věcnou relevanci a potřebnost z hlediska regulace plochy OV.040. Po správné úvaze však dospěl k závěru, že převzetí tohoto doporučení do závazné části územního plánu není nezbytné ani účelné. Důvodem není nepřístusná podrobnost takového regulativu, ale skutečnost, že ochrana hodnot a charakteru dotčeného území je v návrhu územního plánu zajištěna již jinými, vzájemně se doplňujícími nástroji, a doplnění konkrétního procentního podílu zeleně by tak nebylo pro dosažení sledovaného cíle nezbytné. K tomuto závěru pořizovatel dospěl zejména z níže uvedených důvodů:

- a) Návrh územního plánu vytváří dostatečné podmínky pro zachování stávající zeleně a charakteru území. Územní plán vymezuje plochu OV.040 jako stabilizovanou plochu občanského vybavení veřejného z důvodu zachování a ochrany veřejného charakteru tohoto území a jeho vazby na veřejně přístupné a veřejně využívané funkce v centru Lednice. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití nevychází pouze z druhu pozemku evidovaného v katastru nemovitostí nebo z aktuálního způsobu jeho využití, ale především

z urbanistické funkce území, jeho významu ve struktuře sídla a dlouhodobé koncepce rozvoje obce.

- b) Zařazení pozemků do plochy občanského vybavení veřejného neznamená předpoklad jejich zastavění ani odstranění stávající zeleně. V plochách občanského vybavení veřejného jsou jako přípustné využití umožněna rovněž veřejná prostranství a trvalá vegetace. Zachování parkové úpravy, pěších vazeb a vegetačního charakteru dotčené části území je proto s vymezením plochy OV.040 slučitelné.
- c) Současně je plocha OV.040 vymezena jako stabilizovaná. Podle čl. 40 odst. 2 územního plánu nelze v plochách stabilizovaných provádět změny, které by výrazným způsobem měnily stávající charakter území, včetně kapacity území. Tento regulativ představuje další pojistku proti takové intenzifikaci využití plochy, která by vedla k výrazné změně jejího současného charakteru, jehož součástí je rovněž významné zastoupení zeleně.
- d) Samotné Vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na životní prostředí nezjistilo významně negativní vlivy návrhu ÚP na životní prostředí, včetně předmětné plochy.
- e) Plocha se navíc nachází v krajinné památkové zóně Lednicko-valtického areálu. Ministerstvo kultury jako příslušný dotčený orgán ochrany památkových hodnot k návrhu územního plánu neuplatnilo požadavek na změnu vymezení nebo regulace plochy OV.040. Ani z hlediska ochrany kulturních a krajinných hodnot tak nebyla shledána potřeba doplnit pro tuto stabilizovanou plochu další specifický prostorový regulativ.

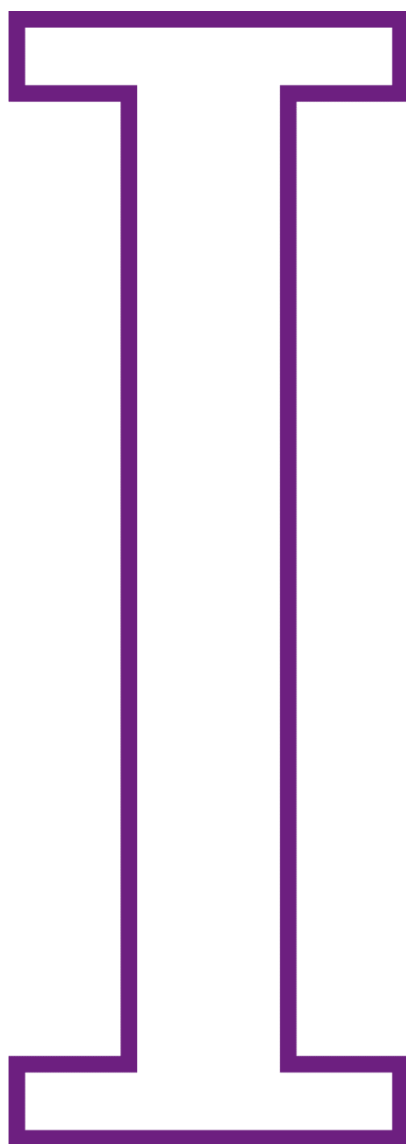
Pořizovatel se zabýval rovněž krajským úřadem uváděnou nejednoznačností dosavadní územně plánovací dokumentace, v níž se způsob zobrazení a označení dotčeného území v jednotlivých výkresech vzájemně liší. Konstatuje však, že v dané lokalitě v doposud platném územním plánu neshledává žádnou nejasnost. Výkres urbanistického řešení předmětné pozemky vymezuje v souladu s barevným zobrazením jako zónu Zp, tedy jako plochu parkové zeleně a zároveň se v této barevně vyznačené ploše nachází překryvná značka, která dle legendy vymezuje návrhovou plochu pro dopravu v klidu. Tuto informaci přebírá výkres regulativů, který ke zmíněné značce připojuje index UTK – plochy komunikací a dopravních zařízení. Tento index tedy nepřepisuje plochu zeleně, která vychází z barevnosti legendy ale pro potřebu výkresu regulativů identifikuje část lokality která je určena pro dopravu v klidu / dopravní zařízení. Územní plán sídelního útvaru obsahuje také výkres dopravy, který se zabývá návrhem dopravní koncepce a nadále upřesňuje část plochy určené pro dopravu v klidu jako návrhovou plochu parkoviště se 30 parkovacími místy. Obsah jednotlivých výkresů územního plánu je rozdělen do jednotlivých tematických okruhů, proto může každý výkres obsahovat odlišnou barevnost nebo označení, avšak ze všech uvedených výkresů jednoznačně vyplývá fakt, že se v dané lokalitě nachází plocha stávající zeleně a návrhová plocha parkoviště. Nový územní plán stanovuje vlastní jednoznačnou koncepci využití území a plochu OV.040 vymezuje jako stabilizovanou plochu s jasně stanovenými podmínkami jejího využití.

S ohledem na uvedené pořizovatel nepovažuje za nezbytné převzít doporučený procentní podíl zeleně přímo do závazné části územního plánu a v souladu s příslušným úřadem chápe požadavek jako doporučení pro navazující řízení. Ochrana stávajícího charakteru území a možnost zachování jeho vegetačních a veřejně přístupných funkcí jsou zajištěny již stanoveným způsobem využití plochy a regulací stabilizovaných ploch. Doporučení SEA bude zohledněno při rozhodování o konkrétních záměrech v ploše OV.040.

2. **Požadavky č. 2 až 6** se týkají zejména technického řešení a realizace konkrétních záměrů. Příslušný úřad ve stanovisku výslovně uvádí, že jejich podrobnost přesahuje standardní podrobnost územně plánovací dokumentace a nebudou přímo integrovány do textové části územního plánu. Tyto požadavky proto nebyly převzaty do výrokové části ÚP; budou zohledňovány v rámci projektové přípravy a realizace konkrétních záměrů a v příslušných navazujících postupech.

Stanovisko SEA je tímto v návrhu Územního plánu Lednice zohledněno.

I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

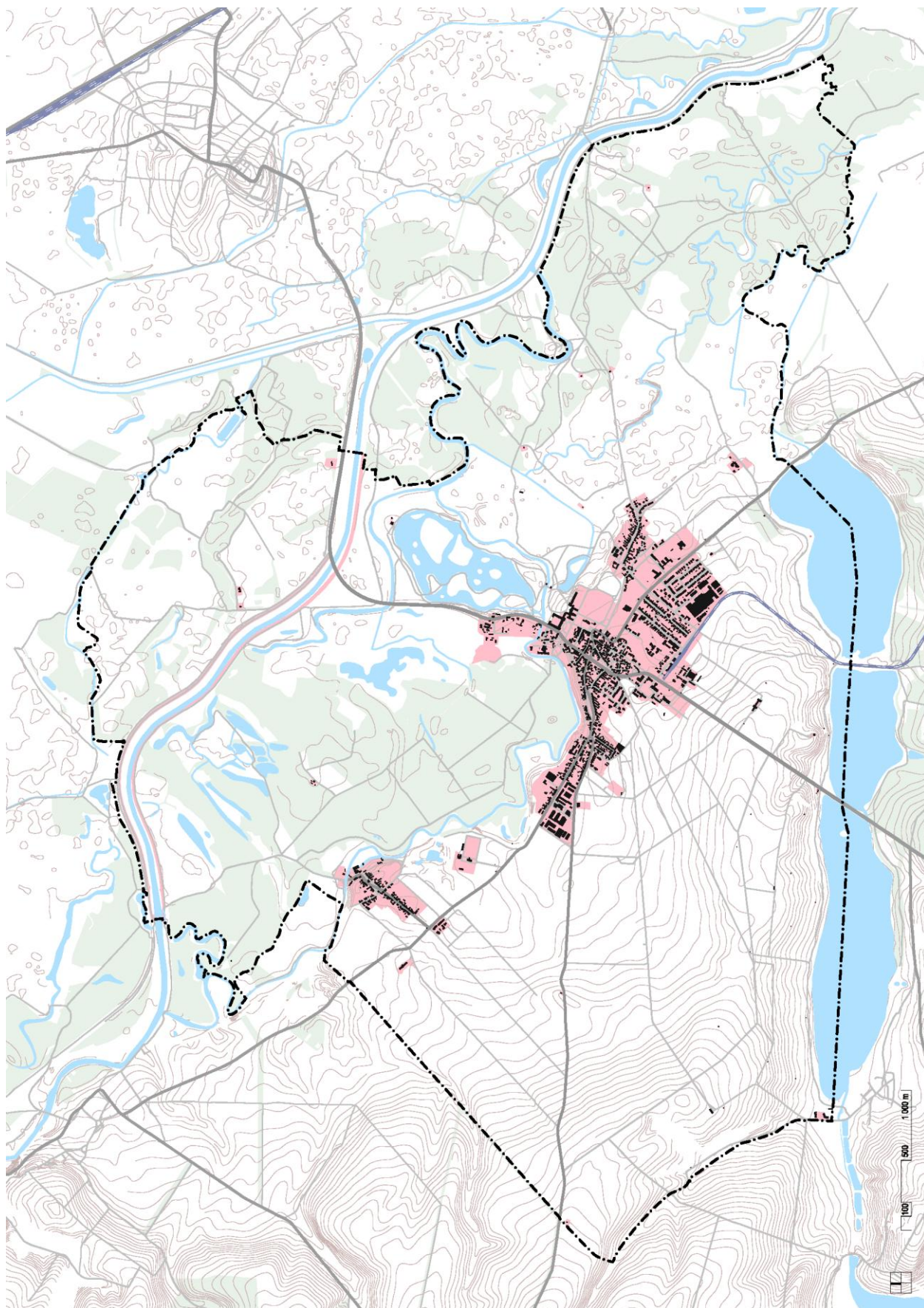


Poznámka: *Struktura kapitoly I je zrcadlovým odrazem výrokové části územního plánu. Struktura a obsah výroku na úrovni oddílů odpovídá číslování kapitol odůvodnění první úrovně.*

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno k 1. březnu 2026 v souladu s § 116 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, na základě stavu území a nad aktuální katastrální mapou platnou k 1. březnu 2026 získanou z ČÚZK.

Hranice zastavěného území je zobrazena ve Výkrese základního členění území (I /01), v Hlavním výkrese (I /02), v Koordinačním výkrese (II/01) a ve Výkrese předpokládaných záborů půdního fondu (II/03).



Obr. I.1: Schéma zastavěného území

2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Podklady

- Politika územního rozvoje České republiky ve znění pozdějších aktualizací a změn;
- Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění pozdějších aktualizací;
- Územní plán obce Lednice (Urbanistické středisko Brno, spol. s r. o., 1996);
- Změna č. 1 Územního plánu sídelního útvaru Lednice (Urbanistické středisko Brno, spol. s r. o., 1997);
- Změna č. 2 Územního plánu sídelního útvaru Lednice (Ing. arch. Martin Ondrouch, Ph.D., 2009);
- Změna č. 3 Územního plánu sídelního útvaru Lednice (Urbanistické středisko Brno, spol. s r. o., 2010);
- Návrh Územního plánu Lednice (projednaný a nevydaný, AR projekt, s.r.o., 2013);
- Územně analytické podklady SO ORP Břeclav (MěÚ Břeclav, 2025);
- Digitální katastrální mapa včetně údajů o druzích pozemků (ČÚZK, aktuální k 1. 3. 2026);
- Statistické údaje z veřejné databáze Českého statistického úřadu (<http://vdb.czso.cz>, 2026);
- Archivní mapy, Zeměměřičský úřad (<https://ags.cuzk.cz/archiv>);
- Archivní ortofotomapy (ČÚZK, služba WMS);
- Aktuální ortofotomapa – snímkováno 2024 (ČÚZK, služba WMS);
- Webové stránky obce Lednice (<https://www.lednice.cz>, 2026);
- Města a městečka v Čechách, na Moravě a ve Slezsku (Ing. arch. Karel Kuča, 1998);
- Krajinné památkové zóny České republiky (Ing. arch. Karel Kuča, NPÚ, 2015);
- Článek Lednicko-valtický areál – jedinečný prostor zahradní a krajinářské architektury (Ing. Přemysl Krejčířík, PhD., Dr. Ing. Alena Salašová, 2005);
- Kompoziční, biologické a společenské vyhodnocení areálu Lednice – Valtice (Silvestr Wagner & kol., 1965);
- Urbanistická studie Lednicko-valtického areálu, 1. část – analýza základního uspořádání území (MZLU, Petr Kučera, Alena Salašová & kol., 2000);
- Lednicko-valtický areál, urbanistická studie II. etapa (AR projekt, Milan Hučík & kol., 2005);
- Kulturně historické hodnoty a kompoziční jevy (MENDELÚ, Alena Salašová & kol., 2011-2017).

2.1. Preambule (stručný úvod o stavebním vývoji obce a okolí)

Obecně

Lednice leží na jižní Moravě nedaleko hranic s Rakouskem, v okrese Břeclav. Správní území obce Lednice sousedí s katastrálními územími Charvátská Nová Ves, Hlohovec, Sedlec u Mikulova (ORP Mikulov), Bulhary, Přítluky, Rakvice, Podivín a Ladná.

Obec Lednice je samostatná obec se sídlem obecního úřadu. Správní území obce Lednice je tvořeno katastrálním územím Lednice na Moravě a Nejdek u Lednice. Obec patří do správního území obce s rozšířenou působností Břeclav.

Lednice má za sebou bohatou historii spjatou zejména s bývalým panstvím rodu Lichtenštejnů. V k.ú. Lednice na Moravě leží nejcennější část tzv. Lednicko-Valtického areálu, zámek a zámecký park, vybudovaného právě Lichtenštejny. Lednicko-valtický areál udivuje především Lednickým zámkem a jedinečnými parkovými a krajinnými úpravami a řadou romantických objektů v osách průhledů.

Širší vztahy

Obec Lednice leží v rovinaté krajině při jižním okraji široké nivy řeky Dyje. Je obklopena přírodně unikátním územím stejně tak, jako celý Lednicko-Valtický areál, kterého je součástí. V nížině nivy řeky Dyje se dochovaly lužní lesy, paseky a nivní louky, které společně se sítí kanálů, starých říčních ramen a tůní vytváří jedinečnou kompozici krajiny. Tato lokalita je významná také pro své naleziště chráněných druhů rostlin a živočichů.

Lednice je umístěna ve velmi starém sídelním území. Velký význam polohy Lednice byl ukázán již ve středověku. Obec ležela naproti pohraničnímu hradu stojícího v Podivíně a měla za úkol kontrolovat přechod dyjské nivy se samotnou státní hranicí, která se nacházela v té době na jižní Dyji (Včelínku). Důležitou roli měla Lednice pro spojení obcí Podivín a Břeclav s obcemi Mikulov a Znojmo. Obecně spojení podél jižní moravské hranice s Rakouskem (spojení na české straně hranice). Od roku 1041 do roku 1919 ležela Lednice při hranici Moravy s Dolními Rakousy.

Tok řeky Dyje je v dnešní době regulovaný. Koryto je z velké části napřímené a jeho trasa se od původní dost liší. Na území lednického zámeckého parku a v lužní krajině je z velké části zachováno původní koryto řeky. Na trase upravené (z počátku 19. stol.) obtéká Dyje kolem minaretu při severním břehu Zámeckého rybníka. Dále pokračuje přirozeným korytem k Janohradu, kde ústí do regulované Dyje. Ve 12. stol. začaly Podyjí postihovat záplavy, které zapříčinily již tehdy vznik dnešního severního ramene Dyje. V místě u vsi Bulhary se z Dyje odděluje tzv. Zámecká Dyje (dříve zvaná Mlýnská). Ta obtéká severní částí obce Lednice a v areálu zámeckého parku se nazývá Lednický náhon. Dále obtéká z východní strany Zámecký rybník a pak ústí do Staré Dyje. Soustava Lednických rybníků, jenž leží v blízkém okolí Lednice, byla vybudována v 15. až 16. stol (rybník u Mušlova; rybník Nesyt; Hlohovecký rybník; Prostřední rybník; Mlýnský rybník).

Území obce Nejdek leží severozápadním směrem od Lednice a přesto, že s ní přímo nesousedí, je její místní částí. Již v 9. století bylo toto místo důležitým hradiskem, které chránilo přechod přes řeku Dyji, a kde později byla ves Nejdek ve 13. století založena.

Řešené území je tvořeno také zemědělskou krajinou, jež doplňuje přírodně významné území lužních lesů, nivních luk v Lednicko-Valtickém areálu. Lednice leží v Mikulovské vinařské podoblasti. Plocha vinic tvoří menší část zemědělských ploch obce.

Historie

První písemná zmínka o Lednici je datována do roku 1222, ale existují doklady o dřívějším osídlení této lokality. Před rokem 1244 byla Lednice společně s obcemi Nejdek a Bulhary darována dědičně rakouskému rodu Sirotků, kteří již dříve drželi rozsáhlé statky na jihu Moravy, např. hrad nad Klentnicí (pojmenován jako Sirotkův hrad). Rod Sirotků zde zavinil příval německých kolonistů, kteří se ze začátku 13. stol. usadili také v Lednici. Ale již v roce 1249 získal převážnou část tohoto území rod Lichtenštejnů, kterým pak od roku 1322 náležela Lednice celá. V té době Lichtenštejnům patřila značná část půdy z obou stran moravsko-rakouské hranice. Byli to vlastníci tří měst

(Podivín, Hustopeče, Valtice), řad městeček a vsí. Majetek celého panství byl v držení rodu až do roku 1945, kdy byl na základě Benešových dekretů předán státní správě.

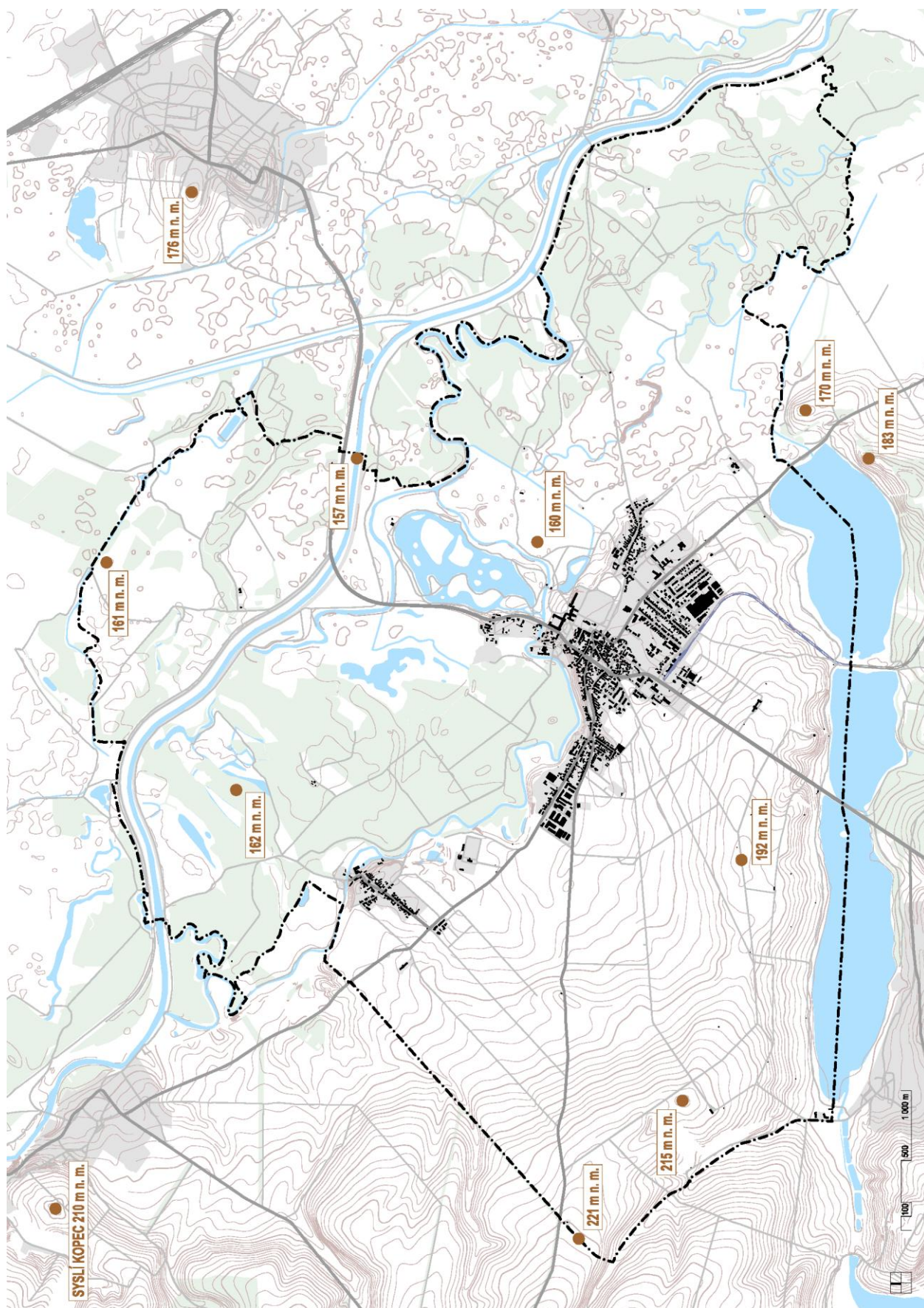
Během historie čelila obec Lednice a její blízké okolí těžkým zkouškám. Odehrály se zde útoky husitů, které poškodily nebo přímo pobořily místní stavby (např. kostel v Lednici vybudovaný roku 1495). Ke konci 17. století zde v oblasti řádil mor, jenž značně postihl nedaleké město Valtice (v letech 1679–1680). I tak se tato lokalita během let stala významným střediskem panství Lichtenštejnů, kteří významu dosáhli díky své stavitelské a hospodářské činnosti. Velkou roli zde hraje výstavba celého Lednicko-valtického areálu s rozsáhlým zámeckým komplexem, jenž probíhala v 18.–19. století.

Po řadu let se v Lednici mísily dva národy, české obyvatelstvo s rakouským. V polovině 19. století zde převládali spíše čeští obyvatelé. To ale nezabránilo poněmčení městečka, a to díky vlivu majitelů lichtenštejnského panství. Na začátku 20. století po vzniku Československa se místní rakouské obyvatelstvo nesmířilo s připojením k nově vzniklé republice a hlásilo se k tzv. německému Rakousku. Změny národnostní skladby obyvatelstva se v obci projevily až po skončení 2. světové války v roce 1945, kdy bylo území obsazeno Sovětskou armádou a majetek německého obyvatelstva byl konfiskován. Roku 1949 se Lednice stala součástí vzniklého okresu Břeclav, kam patří až do dnešní doby. Další správní změnou bylo v roce 1966 pro obec Lednice připojení katastru obce Nejdek, kdy se z nich stala jedna sídelně správní jednotka.

Stavební vývoj Lednice

Obec Lednice, označována zprvu jako zemanské sídlo (sídlo s opevněním, tvrzí), měla strategický význam a již ve 13. století se její postavení povýšilo ze vsi na městečko. Roku 1286 získalo městečko právo týdenního trhu. Původní středověká urbanistická struktura sídla Lednice je dnes pouze částečně rozpoznatelná. Rozsáhlé změny ve struktuře probíhaly od 17. do konce 19. století. Hlavní lednickou komunikační osou byla již od počátku ulice Dlouhá (dnes Slovácká ulice), která je dominantou v urbanistické struktuře, definovaná jako ulicovka. Tato ulice byla důležitou trasou na cestě vedoucí od Charvátské Nové Vsi, Poštorné a nedaleké Břeclavi. Dnes je tato prvotní podoba ulice patrná jen v její východní části. Velkou část její délky zabral zámecký park, kterému při jeho budování musela ustoupit. Zprvu Dlouhá ulice ústila v blízkosti nynějšího zámeckého kostela sv. Jakuba Většího v prostoru náměstí. V tom místě dříve stál původní kostel a tvrz, kde se připojovala i cesta od dyjského brodu (od severu městečka, dnes ulice 21. dubna). Zpočátku od západní k jižní straně vycházely z centra obce tři cesty: na Nejdek a Dolní Věstonice, na Mikulov a na Valtice. Stará cesta do Valtic vedla již souběžně s barokní alejí.

Původní podoba náměstí nespíše neměla geometricky přesný a vyhrazený pravoúhlý tvar. Jako jediný pozůstatek historické linie náměstí lze považovat uliční čáru v prodloužení židovské ulice (Poddoší) a na ni navazující někdejší severozápadní kout náměstí. Tehdejší podoba náměstí byla značně nevyhraněná. Prostor náměstí mezi dvorem a zahradou, uzavřený na jižní straně radnicí byl spíše součástí zámeckého areálu. Přesně nejsou známy ani polohy dominant tehdejší Lednice. Středověký a nynější farní kostel pravděpodobně ležely na různých místech. Stejně tak poloha radnice původní byla jiná než té nynější. Nové vymezení prostoru náměstí umožnilo až zboření staré radnice. Linie jižní a východní strany hlavního náměstí zůstala zachována, byla však později nově zastavěna. Náměstí s novou radnicí a domy se tvořilo v jednotném novogotickém stylu 80. let 19. století. Teprve v té době Lednice získala skutečné náměstí a jeho kompozičně úplnou podobu, jakou známe dodnes.



Obr. I.2: Schéma morfologie území

Větší změny v urbanistické struktuře Lednice začaly nastávat ve 30. letech 17. století. Po třicetileté válce bylo městečko značně poškozeno. Velké zásahy do kompozice zástavby městečka přišly v 80. – 90. letech 17. století, kdy se severozápadně od zámku vybudoval monumentální barokní komplex trojkřídle stáje s jízdnami. Pak jižně od něj vyrostl rozlohou ještě větší pětikřídový blok panského dvora, ten nahradil původní historickou strukturu jádra městečka. Roku 1700 začala stavba tzv. velké oranžerie (na místě nynějšího skleníku) v podobě dlouhého křídla vybíhající z hmoty zámku směrem k východu. Právě této stavbě musely ustoupit domy na severní straně Dlouhé ulice (dnes ulice Slovácká) v rozsahu polohy oranžerie, kde se uvolnilo místo pro reprezentativní parkovou plochu v předprostoru stavby. Po roce 1731 získal zámek novou hmotovou skladbu a směrem do ulice se tak obohatil o čestný dvůr. Barokní zásahy tvořily první etapu radikálních proměn v půdorysu městečka v důsledku budování zámeckého komplexu.

Po konci třicetileté války v polovině 17. století městečko pozvolna rostlo. V 18. stol. se rozšiřovala zástavba podél Dlouhé ulice směrem k východu (dále od centrální části městečka). Ve 2. desetiletí 18. stol. se začaly v Lednici uplatňovat snahy o velké kompoziční změny také v okolní krajině. Touto snahou započalo formování Lednicko-valtického areálu. Od zámku byl definován průhled lužním lesem k Podivínu. Dále důležitým počinem bylo vybudování přímé silnice lemované alejí z Lednice do Valtic (1715–1717). Tato trasa vytvořila spojením dvou zámeckých celků dominantní krajinný prvek (silnici s alejí). Zaústění této trasy do městečka Lednice se kompozičně neprojevilo do tamější nepravidelně formované uliční sítě. Naproti tomu velký zásah do struktury městečka znamenal vytvoření pruhu zahrady před uličním průčelím zámku, což zapříčinilo předělení městečka na dvě separované části.

Velký přírůstek domů zaznamenala Lednice v poslední třetině 18. století a v 1. třetině 19. století. Tehdy se drobná zástavba jižně od náměstí zahustila do podoby, která je zachycena mapou stabilního katastru a totéž se stalo u západního konce městečka podél ulice Nejdecké (Mikulecké) a u východního konce ulice Dlouhé aj. Před rokem 1900 se především v centrální části Lednice značně vyvíjela. Došlo ke zboření usedlostí po obou stranách někdejší střední části ulice Dlouhé, které uvolnily místo pro vybudování parku v zámeckém předprostoru. V té době došlo i ke zboření panského dvora u náměstí, z něhož se zachovaly jen nárožní části. Po zmíněných stavebních zásazích zůstalo městečko omezeno na svou někdejší západní část. Východní strana Dlouhé ulice se stala okrajovou enklávou (dnešní Slovácká ulice, východní část). Městečko mělo možnost dalšího růstu až v 1. polovině 20. století při budování nové městské části (ulice Komenského I a II) na jižní straně nově zbudované břeclavské silnice. Další výstavba se začala rozrůstat i za západním okrajem městečka (ulice Mikulovská, Nejdecká), kde se také použil princip pravoúhle koncipované čtvrti (ulice Václavkova I a II). Lednice byla obohacena r. 1901 o nádraží lokální dráhy z Břeclavi, které se umístilo do jižní části městečka. Severně a západně od nádraží vznikly menší provozy potravinářské výroby. Plocha celkové zástavby obce se rozrostla především v 70. a 80. letech minulého století. V novodobé čtvrti při břeclavské silnici vyrostla převážně řadová zástavba rodinných domů v kompozici pravoúhlých ulic. V ostatních částech Lednice se v té době přilíh nových staveb nebudovalo, vyjma přestaveb. V průběhu let 20. století se zde vystavěly objekty školských ústavů, které navazovali na historii Vyšší ovocnicko-zahradnické školy v Lednici (první budova z let 1899–1900) zde založené v roce 1895. Tyto objekty s přilehlými plochami zprvu určené pro výuku zahradnictví, sadovnictví, vinohradnictví a krajinářství nyní využívá Zahradnická fakulta Mendelovy univerzity a místní střední odborné učiliště. Až počátkem 90. let vznikla další ve byly v Lednici vystavěny lázně, které se v dalších letech doplnily stavbou kolonády a vyhlídkové

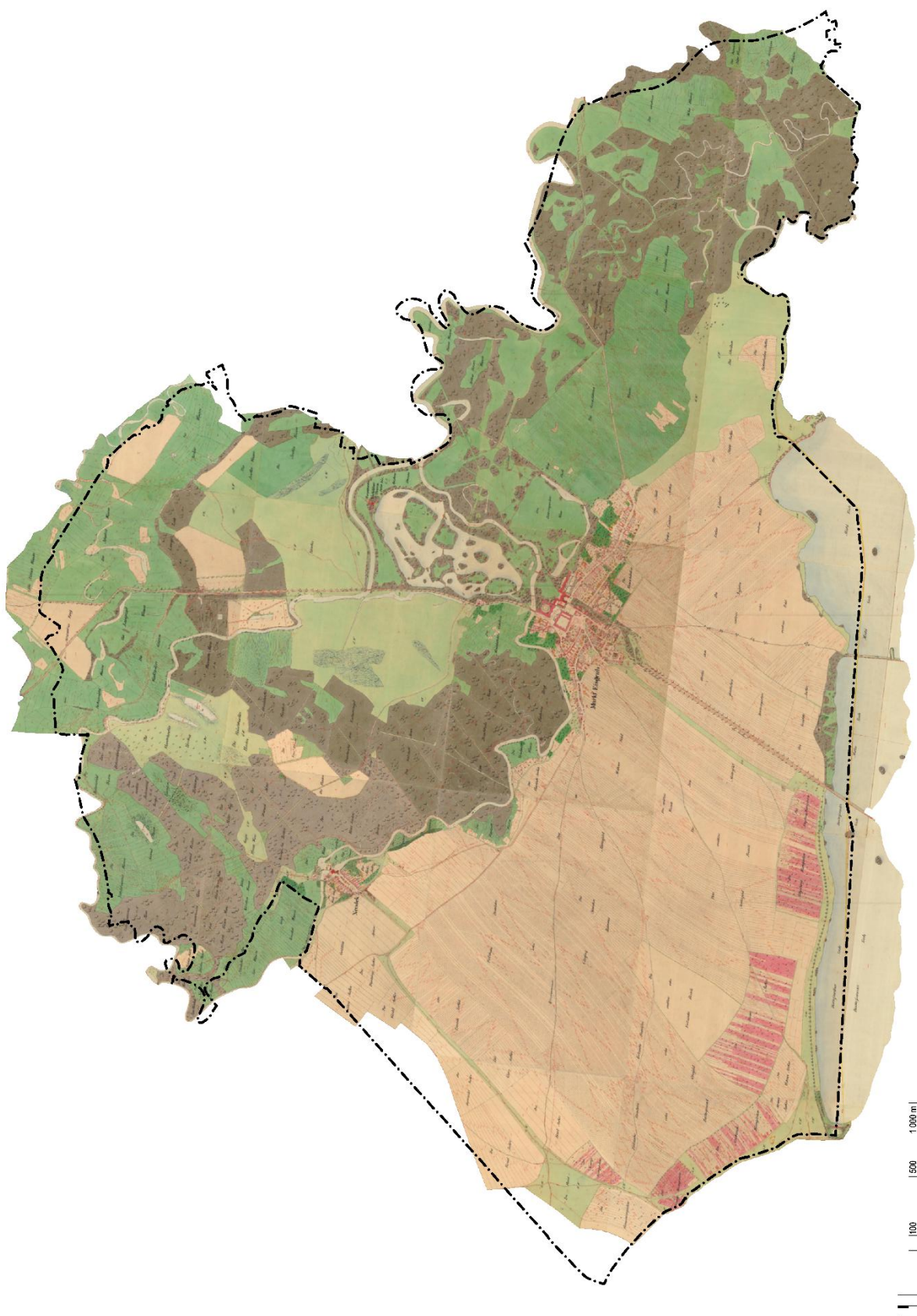
věže situované východně od areálu lázní. Obec Nejdek, místní část Lednice, byla již od počátku formovaná jako ulicovka s širší návší, na které stála řadová zástavba venkovských sídel. V historii byla jedna strana návsi zakončena mlýnem a ze strany druhé kaplí. Tak tomu zůstalo dodnes. Podoba urbanistické struktury Nejdku zůstala až do dnešní doby nezměněna a pouze byla rozšířena o skupiny řadové zástavby navazující na původní uliční osy obce.

Stručný stavební a krajinářský vývoj Lednicko-valtického areálu

Už ve středověku Lednice disponovala stavbou tvrze, která hrála důležitou roli při střežení přechodu Dyje. Tento objekt byl zárodkem rozsáhlého lednického zámeckého komplexu, který se budoval během několika dalších staletí. V 16. století (v době za vlády Lichtenštejna Hartmanna, pána ve Valticích) začala renesanční přestavba tvrze na zámek. Později po roce 1632 (za vlády Karla Eusebia z Lichtenštejna) začala velkorysá výstavba celého lednického panství jako letního rodového sídla, jehož plány vypracoval architekt G.G. Tencalla. Barokní úpravy stavby zámku byly provedeny podle architektů Domenica Martinelliho a J. B. Fischera z Erlachu ke konci 17. století. První plán znázorňující proměnu zahrady u zámku se datuje do let 1647-1688. Zobrazují se tři zahradnický upravené plochy: před oranžérií, mezi zámkem a řekou, v prostoru současného Růžového rybníka. Od roku 1690 se začalo s úpravami zámecké zahrady, která již renesanční zámek obklopovala a byla řešena geometricky přísnou osovou kompozicí, která se projevila později i do klasicistního návrhu (kompozice soustavy vodních kanálů). V r. 1700 započala stavba nové tzv. velké oranžerie, která byla později nahrazena novým skleníkem (1843 -1845). K další přístavbě a rozšíření zámeckého komplexu došlo asi po roce 1731 podle starého návrhu J. B. Fischera. Dostavěna byla k jihu vybíhající boční křídla a v západním křídle kostel sv. Jakuba Většího. V roce 1846 byla zahájena celková novogotická přestavba zámku podle návrhu J. Wingelmüllera, která se později věnovala i rozšíření kostela s tím, že hmota barokní podoby zámku byla v hlavních rysech zachována.

Geometricky řešená zahrada zprvu při renesančním zámku byla upravena do 6 velkých čtverců s terasami. Později se tyto plochy zahrady v 17. stol. proměňovaly ve velkoryse řešenou manýristickou zahradu (návrh G. G. Tencalla, Materna). Ve 20. letech 18. století se začala uplatňovat barokní kompozice parku, která zasáhla také do blízké krajiny. Definoval se průhled lužním lesem k Podivínu a založila se stromová alej směřující do Valtic. Zásadní změny pro celý Lednicko-valtický areál začaly v 70. letech 18. století. Pokusy formovat lužní les severně od zámku klasicistní geometrickou kompozicí (měl za vznik paprskovité Hvězdy v prostoru východně od středu nynějšího Zámeckého rybníka, který tehdy ještě nebyl). Rozšíření této kompozice mezi podivínskou silnicí a starou Dyjí znamenalo výraznou proměnu celé lužní krajiny. Roku 1790 se rozhodlo o rozšíření parku i na plochu mezi zámeckou a Starou Dyjí (severně od zámku), kde se dříve provozovala pouze honitba. V letech 1798–1802 vznikl kompoziční akcent Minaretu při jižním břehu Staré Dyje, což zakončilo osu zámeckého komplexu směřující od reprezentativního průčelí do zahrady. To vše se podařilo vybudovat podle plánu Ignaze Holleho.

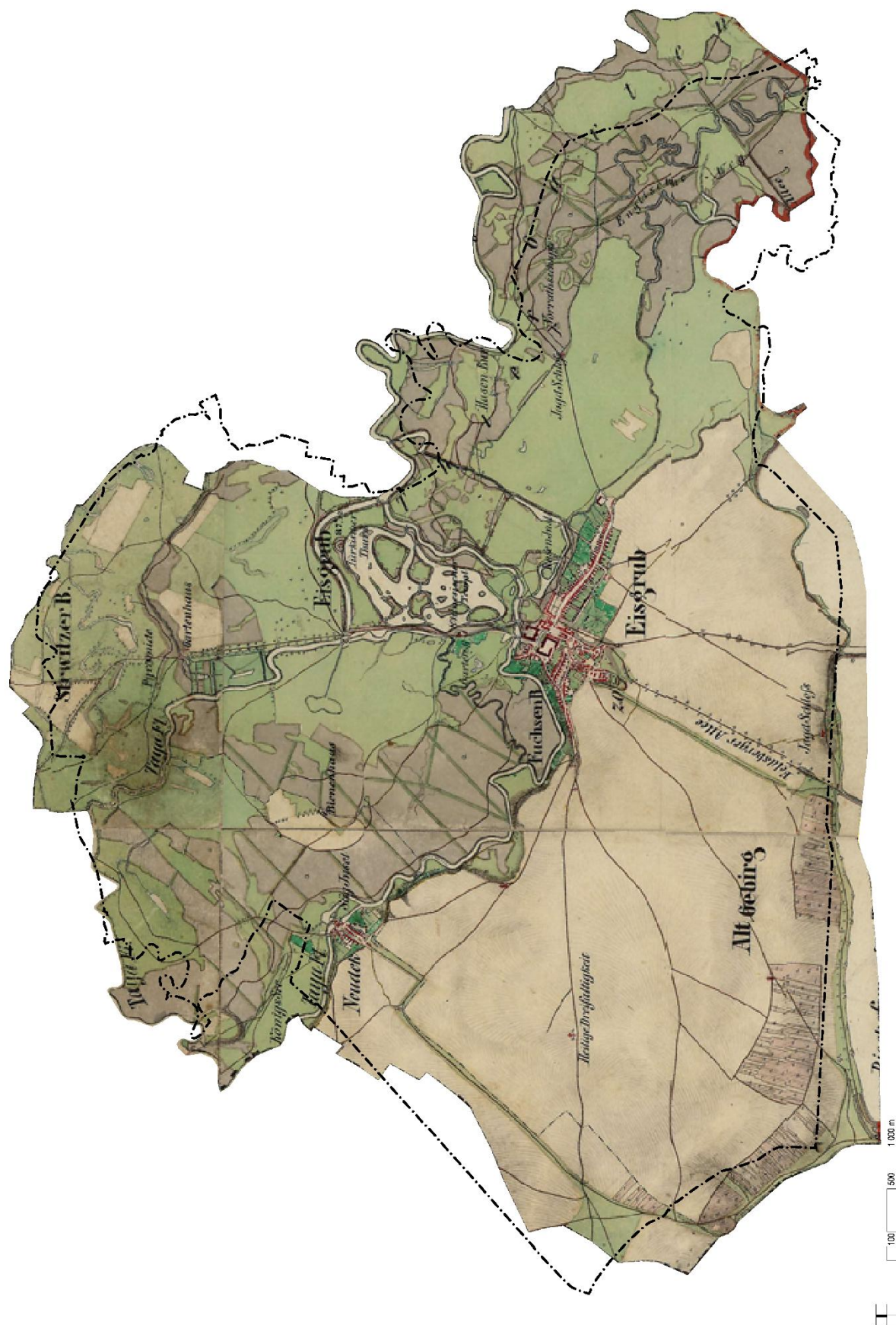
Na počátku 19. stol. se však celá klasicistní koncepce parku zrušila a byla nahrazena projektem přírodně-krajinářského parku (vedeným hospodářským ředitelem Bernardem Petrim, ve spolupráci s architektem Vincenzem A. G. Fantim a s botanikem Josefem van der Schottem). Úpravy se týkaly i samotné řeky Dyje, bylo přeloženo řečiště a změnil se tok Zámecké Dyje. Mezi zámkem a Minaretem byl v období 1805–1811 zřízen Zámecký rybník s 15 drobnými ostrovy. V té době se postavila také ruina římského akvaduktu s umělou jeskyní, či pseudomaurská vodárna. Později se



Obr. I.3: Stabilní katastr (r. 1826); zdroj: <http://ags.cuzk.cz/archiv/>

tento přírodně krajinářský park doplňoval o další romantické stavby. Plocha zámeckého parku byla jen zlomek z umělecky přetvářené krajiny Lednicko-valtického areálu, kde se umisťovaly zámečky polohově propojené komponovanými průhledy, které by nepotlačovaly působení kultivované krajiny.

Menších staveb v Lednicko-valtickém areálu se vybudovalo velké množství. Mezi ty neznámější, které se dochovaly, patří lovecký zámek Janův hrad (1807) zrealizovaný podle návrhu architekta Josefa Hardtmutha. Zmíněný architekt se podílel na velkém množství staveb, které dotvářely tvář přetvářené krajiny v okolí Lednice, např. návrh Hraničního zámku, přes který do roku 1920 procházela hranice Moravy s Dolními Rakousy, Loveckého zámku či Minaretu. Některé stavby v průběhu let zanikly, ale i přesto je dnešní celá kompozice lednicko-valtického území bohatá díky dochovaným kvalitám historických staveb. Vztahy kompozičních os byly analyzovány v několika studiích (arch. Wagner, MZLU, AR projekt). Rozsáhlý Lednicko-valtický areál se stal ceněnou památkovou zónou a v roce 1996 byl zapsán do seznamu světového dědictví UNESCO.



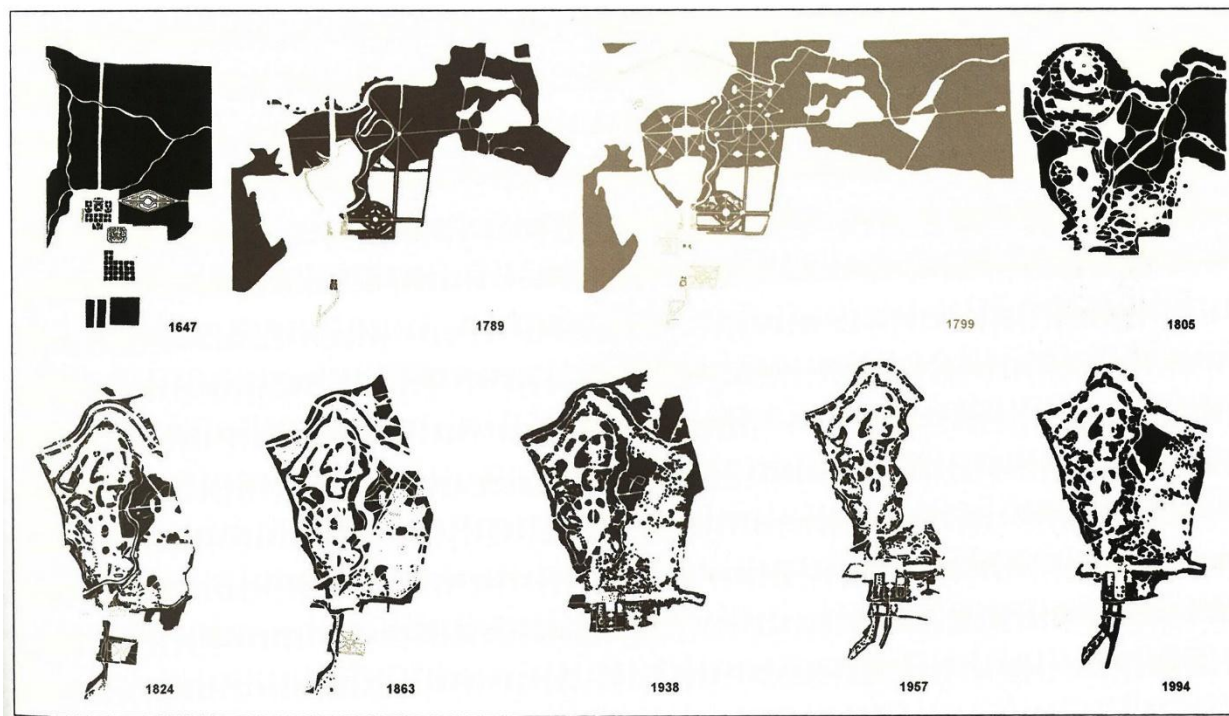
Obr. I.4: II. vojenské mapování (r. 1838); zdroj: <http://oldmaps.geolab.cz>



Obr. I.5: Plán zámeckého parku v Lednici (Ignatz Holle / 1799)



Obr. I.6: Plán krajinářských úprav zámeckého parku v Lednici (Bernhardt Petri / 1805)



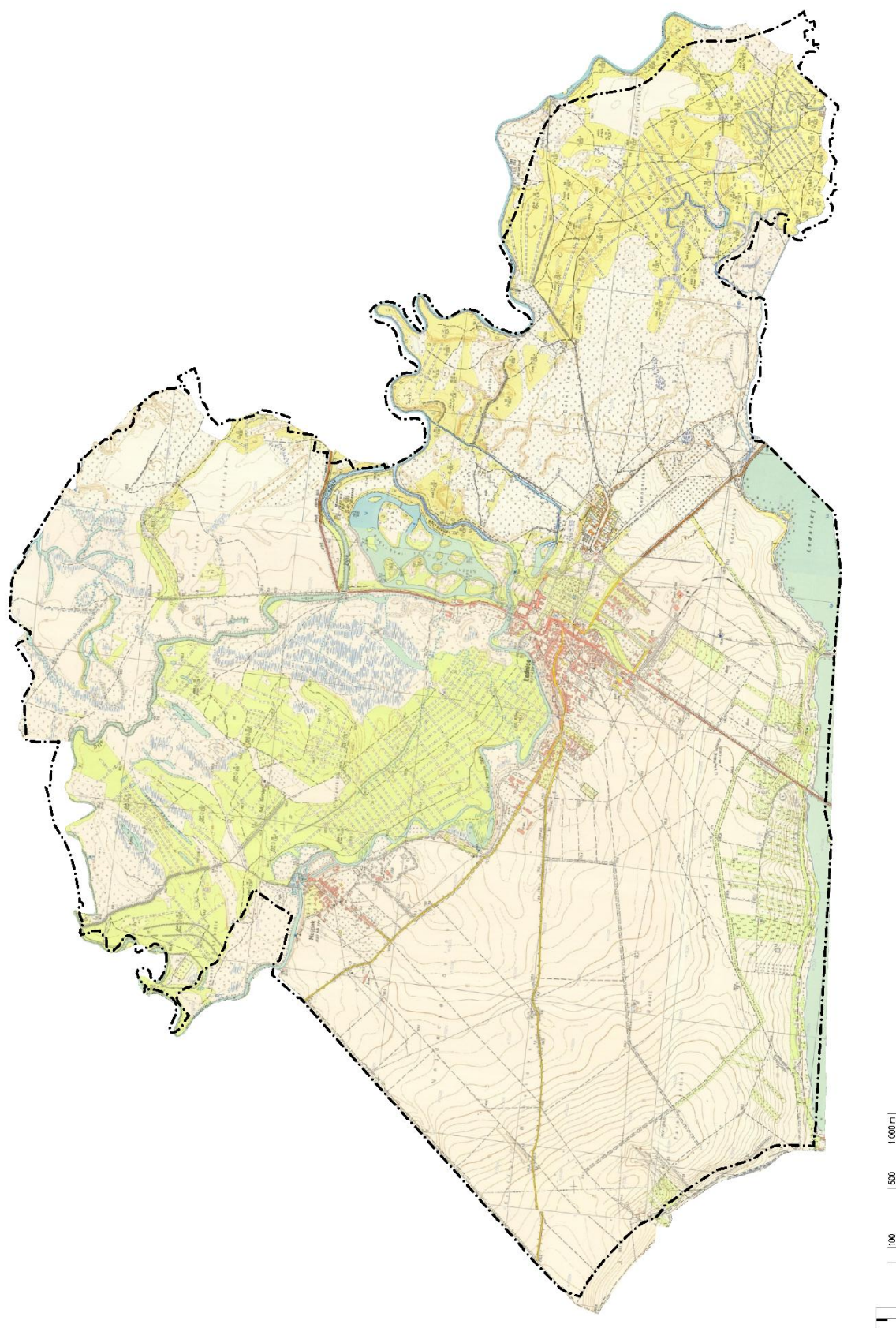
Obr. I.7: Vývoj zámeckého parku v Lednici v letech 1647 – 1994 (Přemysl Krejčík)



Obr. I.8: Pohled z minaretu k Lednici (Ferdinand Runk, 1820)



Obr. I.9: Letecká fotografie (r. 1953), zdroj: <http://ags.cuzk.cz/archiv>



Obr. I.10: Topografická mapa (r. 1965), zdroj: <http://ags.cuzk.cz/archiv>



Obr. I.11: Letecká fotografie (r. 2003), zdroj: <http://www.cuzk.cz>



Obr. I.12: Letecká fotografie (r. 2022), zdroj: <http://www.cuzk.cz>

2.2. Intenzita rozvoje

Cílem územního plánu je nastavit optimální stavební rozvoj obce. Efektivní je rozvíjet jádrové sídlo a stabilizovat drobné enklávy zastavěného území. Záměrem je vytvářet ucelené prostorové celky sídla navazující na historický vývoj zástavby obce.

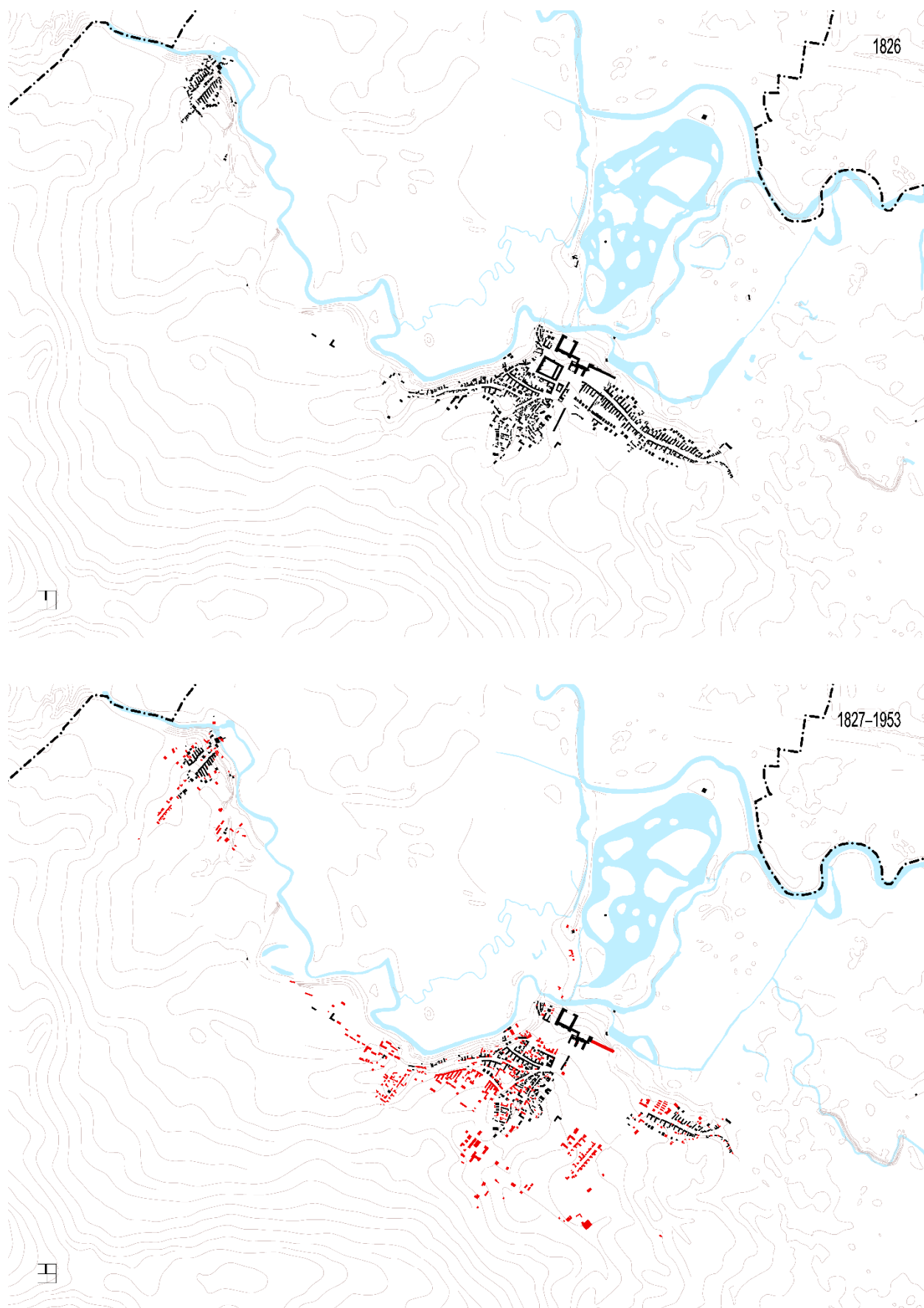
Lednice se skládá ze dvou katastrálních území. Samotná Lednice nabývá ze stavebního hlediska charakteru městečka. Západně ležící Nejdek je drobné vesnické sídlo. V obou případech jsou vytvořeny podmínky pro doplnění zástavby v již zastavěném území a taktéž pro rozšíření zástavby do nových ploch. V případě Lednice byly nalezeny i rozsáhlejší rezervy ve struktuře stávající zástavby (tzv. brownfields v místě bývalých výrobních areálů), které jsou určeny k transformaci na nové využití. Mimo Lednici a Nejdku se v území nachází samostatně ležící enklávy, mezi které patří zejména komponovaně umístěné stavby Lednicko-valtického areálu, např. Hraniční a Rybniční zámček. Pro svou památkovou ochranu jsou tyto enklávy prostorově zakonzervovány, a s rozvojem zástavby se zde nepočítá.

Základním skladebným článkem urbanistické struktury Lednice je zámecký areál a k němu z jihu přilnutý prostor Zámeckého náměstí obklopený z jižní a západní strany kompaktní městskou zástavbou. Z náměstí se odvíjí základní struktura ulic, na níž je vhodným způsobem navázán návrh nové zástavby. Snahou je podporovat rozvoj bydlení a dalších funkcí uvnitř zastavěného území nebo v těsné blízkosti stávající zástavby tak, aby se minimalizoval zábor ZPF a byla efektivně využívána veřejná infrastruktura (např. inženýrské sítě).

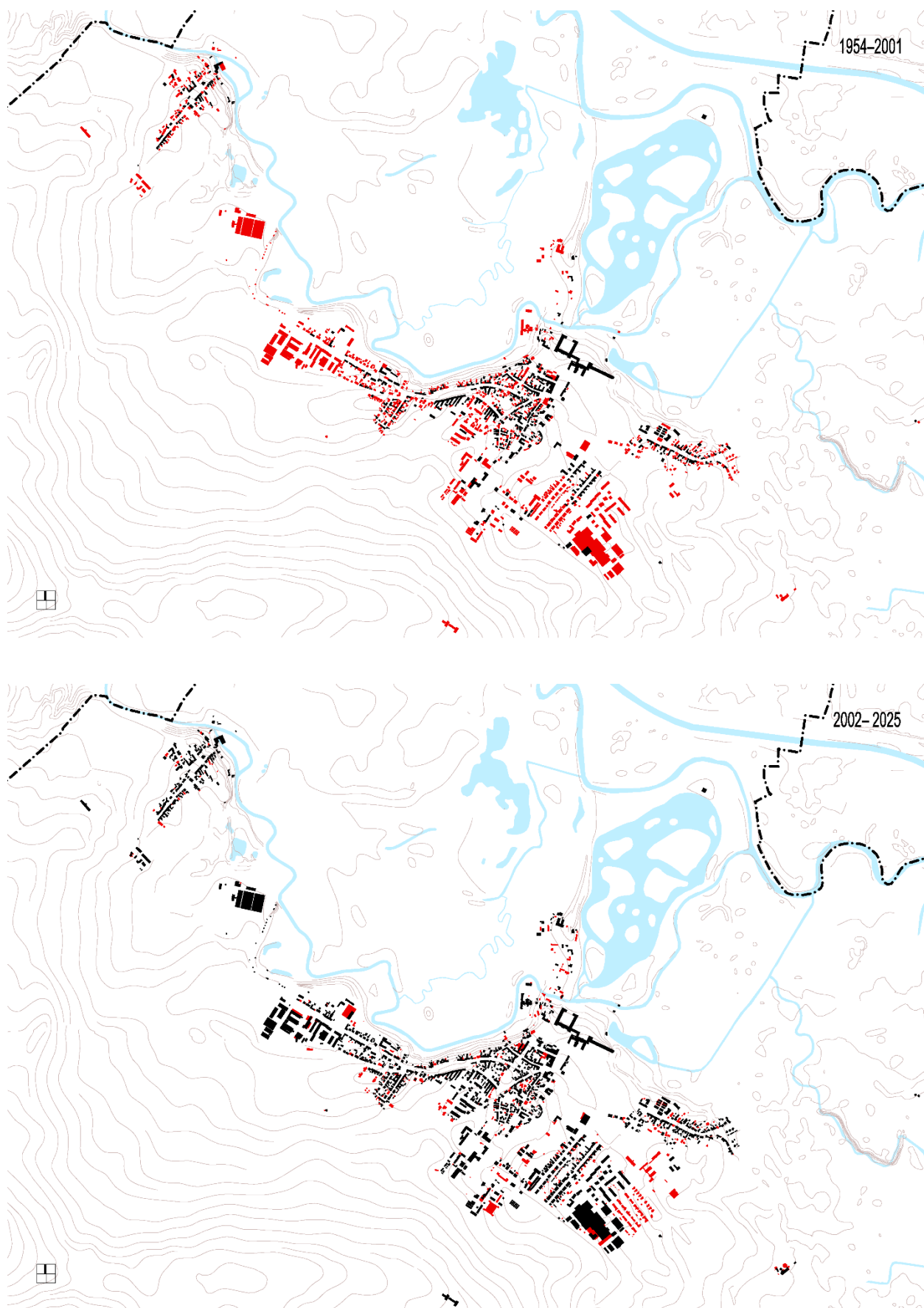
Základním skladebným článkem urbanistické struktury Nejdku je prostor návsi obklopený kompaktní venkovskou zástavbou. Respektem k tradiční urbanistické struktuře obce a vhodnými způsoby navázání nové zástavby na ni se předejde ztrátě vesnické identity. Snahou je podporovat rozvoj bydlení a dalších funkcí uvnitř zastavěného území nebo v těsné blízkosti stávající zástavby tak, aby se minimalizoval zábor ZPF a byla efektivně využívána veřejná infrastruktura (např. inženýrské sítě).

Pro ochranu kulturní krajiny je potřeba dbát na její obraz, tj. součinnost působení tvaru zemského povrchu (např. kopce, údolí) a zásahů člověka (např. zástavba, dominanty). Základní ochrana měřítko zástavby v obraze krajiny je zajištěna prostřednictvím prostorové regulace – především stanovením maximální výškové hladiny zástavby v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Cílem územního plánu je doplnit tvar zástavby obce do kompaktního tvaru, který je efektivní z pohledu využívání veřejné infrastruktury, z pohledu záboru zemědělských půd a památkové ochrany, a zajistit jasnou hranici obce jižním směrem do krajiny. V historii po obvodě venkovských sídel procházela záhumenní cesta, která tvořila jasnou hranici mezi sídlem a volnou krajinou. Tento princip jasného ukončení sídla směrem do krajiny se územní plán snaží chránit a rozvíjet (v místech, kde je to možné), záměrem je tuto hranici podpořit zeleným pásem nebo stromořadím.



Obr. I.13: Schéma vývoje struktury zástavby do roku 1826 a mezi lety 1827–1953



Obr. I.14: Schéma vývoje struktury zástavby mezi lety 1854–2001 a mezi lety 2002–2025



Obr. I.15: Příklad záhumenní cesty

2.3. Polyfunkčnost sídla a krajiny

Podmínky územního plánu vedou k podpoře smíšeného využití území uvnitř sídla i v krajině. Cílem je umožnit návrat přirozených vazeb sídel, zhruba v takové podobě, jak se vyvíjely do poloviny minulého století a podporovat polyfunkčnost území.

Pro rozvoj kompaktního sídla je důležité podporovat jeho polyfunkční charakter. Mísením funkcí na úrovni ploch, pozemků a staveb vzniká stabilní urbanistická struktura, přívětivá k bydlení, práci i rekreaci. Struktura, která svojí vlastní existencí přispívá ke zmírnění dopravní zátěže v sídle a zvýšení sociální kontroly. Územní plán vymezuje v zastavěném území především plochy smíšené obytné, jejich podmínky využití tuto snahu reflektují. Rovněž důležité je optimální zastoupení občanského vybavení a zeleně pro krátkodobou rekreaci obyvatel v centru osídlení, které tím přispívají ke vzniku měst a obcí tzv. krátkých vzdáleností, tj. omezují dopravní zátěž v území a přispívají k rozvoji sociálních vazeb.

Jedním z významných prostorových prvků, které se podílejí na zkvalitňování obrazu sídla v krajině a udržování její harmonické smíšenosti je zakládání územního systému ekologické stability a výsadba vzrostlé zeleně podél komunikací. Tento princip napomáhá zkvalitňovat krajinný ráz snad všech měst a obcí. Zvýšení zastoupení stromořadí a remízů ve stávajících, zemědělsky využívaných částech krajiny a udržování cestní sítě v krajině podpoří nejen prostupnost krajinou, její odolnost vůči nepříznivým účinkům vodní a větrné eroze, rozmanitost biotopu, ale také celkovou malebnost krajiny. V případě Lednice je nutné při tom respektovat kompozici parků a parkově upravených ploch Lednicko-valtického areálu a jejich centrálních alejí.

2.4. Obsluha a prostupnost území

Cílem územního plánu je zajistit obsluhu území základní veřejnou infrastrukturou v rozsahu, který vyplývá z charakteru obce (zejména velikosti) a jejího umístění v systému osídlení. Veřejnou infrastrukturou se míní celé spektrum veřejných „služeb“, tj. veřejné vybavení (školy, správa, kultura, sport apod.), veřejná prostranství (jak obslužného, tak rekreačního charakteru), dopravní infrastruktura (silniční, železniční, cyklistická, pěší), technická infrastruktura (zásobování vodou, elektřinou, odkanalizování apod.) a zelená infrastruktura (zeleň a ÚSES). Úroveň a kvalita veřejné infrastruktury se odvíjí od současného stavu, místních zvyklostí a potřeb obce, přitom platí, že obyvatelé obce mohou využívat (a využívají) i veřejnou infrastrukturu vyšší úrovně dostupnou v okolních obcích a městech.

Jedním z úkolů územní plánování dle § 39 písm. b) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je stanovení podmínek prostupnosti území. Ochranou a rozvojem všesměrné prostupnosti sídla se míní zajištění průchodnosti obzvláště obytných území skrze vymezené plochy veřejných prostranství, případně dopravní infrastruktury bez vytváření slepých ulic. Obdobně je nahlíženo i problematika prostupnosti ze sídla do krajiny a v nezastavěné krajině.

Při zajišťování průchodnosti krajinou se využívá stávajících cest, včetně polních a lesních. V místech, kde prostupnost chybí je vhodné do krajiny doplnit nové cesty. Lze k tomu často využít zaniklé, v mapách však zdokumentované historické trasy. V případě potřeby se předpokládá úprava trasování těchto historických tras při plnohodnotném zajištění jejich napojení. Toto umožňují podmínky využití ploch

Propojení obce s okolními sídly je důležitou podmínkou pro fungování společnosti – pro obsluhu území silniční i cyklistickou a pěší dopravou i pro rekreační využití. Snahou je zejména zajistit bezpečné trasy pro pěší a cyklisty mimo frekventované silniční tahy.

2.5. Koordinace veřejných a soukromých zájmů

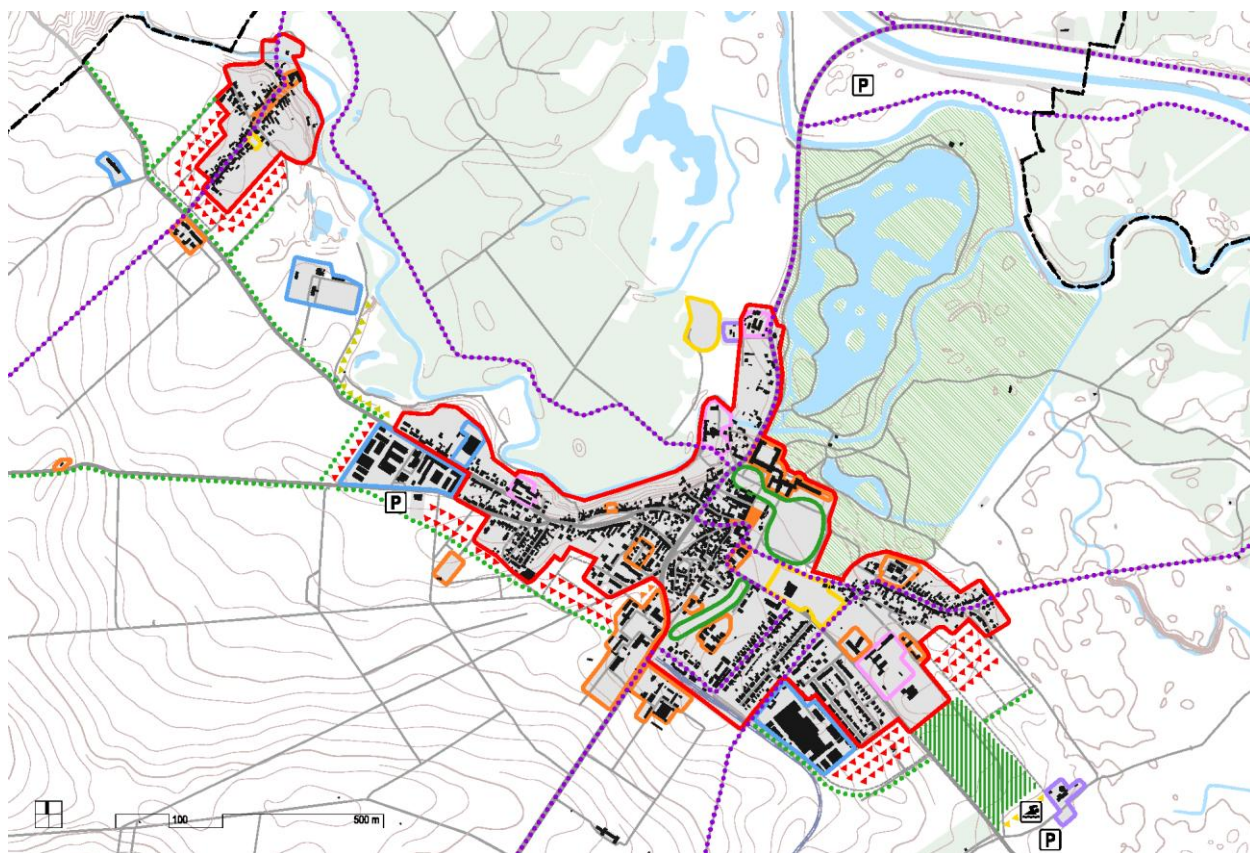
Pro kvalitní fungování veřejných prostorů a jejich dobré využívání obyvateli je důležité podporovat jejich hierarchizaci a diferenciaci. Ta spočívá v rozlišení charakteru a významu různých typů prostorů, které na sebe v systému veřejných prostranství navazují. Ulice zpravidla slouží zejména k pohybu a propojují místa aktivit, která svým vybavením umožňují časově delší využití (pro rekreaci, sport, odpočinek atd.). Významu a funkci prostranství pak odpovídá jeho velikost a vybavení. Hierarchie přispívá k pestrosti obytného prostředí a orientaci v daném prostoru a má vliv na oblíbenost využívání daných prostor.

Územní plán má rozvoj sídla podněcovat, ne být jeho překážkou. S tím souvisí i definování veřejného a soukromého. Veřejné by mělo být jasně popsáno a měla by pro něj být stanovena přesná pravidla. Naopak privátní by mělo mít stanoveno pouze mantinely ve vztahu ke svému okolí a v podstatně větší míře by zde měla být ponechána volnost pro přirozený růst a rozvoj obce.

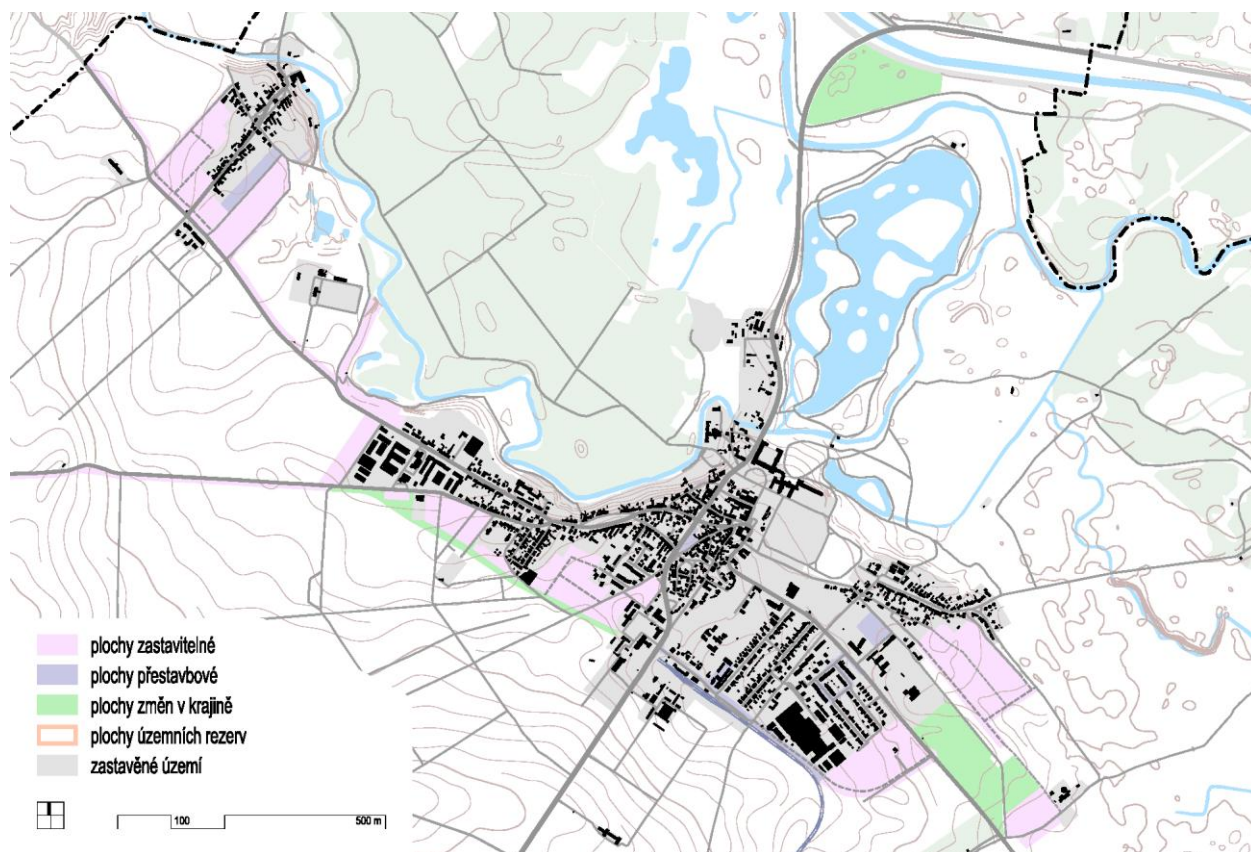
Veřejné však nelze chápat čistě ve vztahu vlastnickém. Z pohledu územního plánu se jedná mnohdy především o veřejně přístupné, bez ohledu na formu vlastnictví konkrétního pozemku.

2.6. Priority ochrany hodnoty území a potřeby rozvoje obce

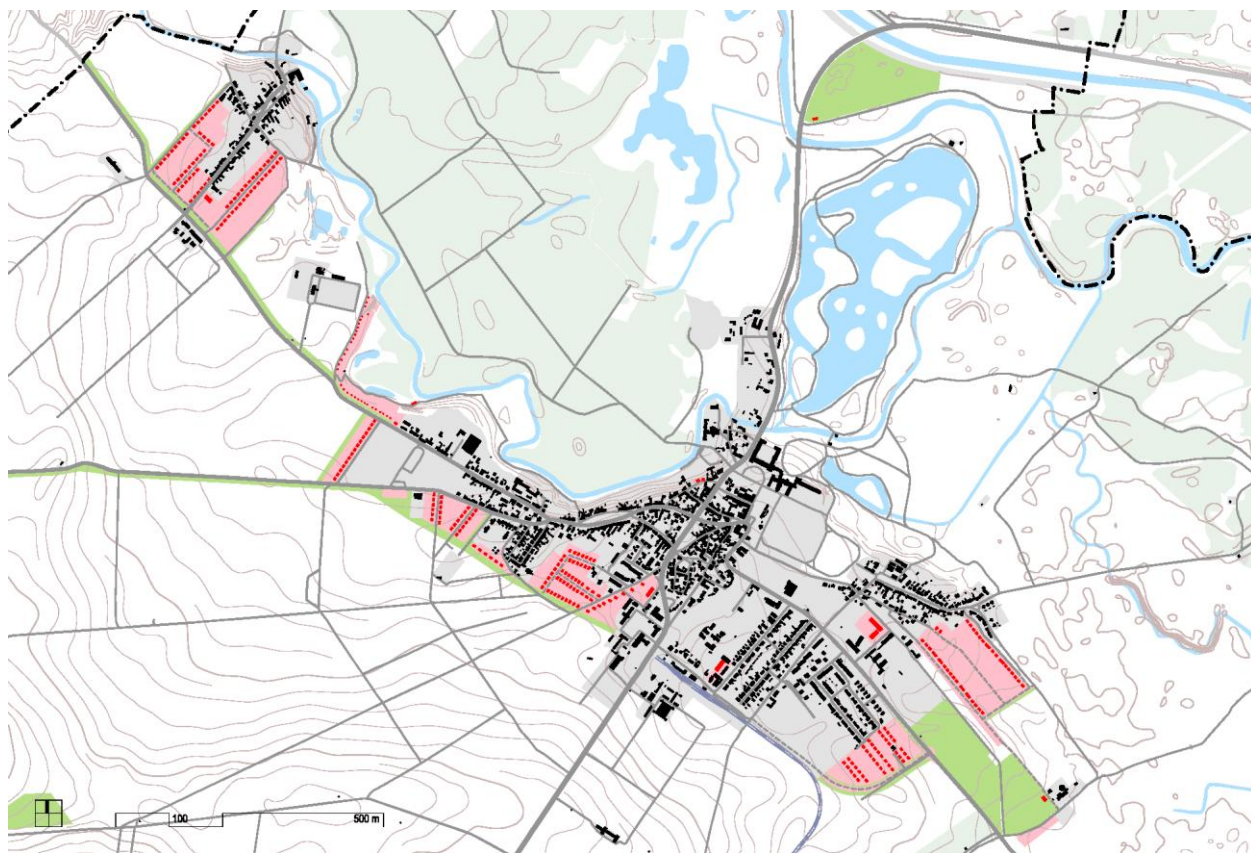
Prioritou rozvoje obce je koordinovaný rozvoj zejména smíšené obytné zástavby a potřebné veřejné infrastruktury při respektování zvýšené památkové ochrany Lednicko-valtického areálu. Priority ochrany a rozvoje obce vycházejí z umístění zástavby v krajině, z historie osídlení a novodobých potřeb rozvoje obce. Lednice a Nejdek jsou umístěny podélně v západo–východním směru při hraně nivy Dyje. Nezastavěnost území severně od sídla je daná lužním lesem Dyje ozvláštňeným zámeckým parkem s Minaretem. Nezastavěnost území jižně od sídla je daná zemědělskou kulturní krajinou ozvláštňenou solitérními stavbami. Tyto dva typy území tvoří krajinné protipóly lednického území mezi nimiž leží obě sídla. Severní hrana tvořená nivou Dyje je stabilizovanou hranicí. Jižní hranu zástavby je potřebné definovat. Územní plán vytváří podmínky pro vznik rekreačně přírodního pásu zeleně podél jižní hrany zástavby na spojnici železniční stanice a hřbitova sloužící pro vycházkovou trasu a cyklostezku. Severně od pásu jsou vymezeny zbytková území pro doplnění zástavby. Hlavní směr rozvoje Lednice je navržen západním, respektive východním směrem. Krajina a komponované solitérní stavby Lednicko-valtického areálu jsou důmyslně propojeny soustavou kompozičních os a průhledů, které je nezbytné respektovat. Vzhledem ke zvýšenému zájmu turistů o Lednicko-valtický areál, zvláště zámek Lednice a jeho park, a kvůli ochraně centra Lednice před zahlcením automobilovou dopravou, územní plán vymezuje nové plochy pro záchytná parkoviště ve směru na Mikulov, Podivín a Břeclav.



Obr. I.16: Schéma koncepce rozvoje obce



Obr. I.17: Schéma návrhových ploch



Obr. I.18: Schéma možného rozvoje zástavby

2.7. Část územního plánu s prvky regulačního plánu

Nestanovuje se.

2.8. Nástroje územního plánu

Nástroji územního plánu jsou míněna grafická vyjádření jevů v územním plánu, jejichž prostřednictvím je řešené území regulováno a na základě kterých dochází k posuzování souladu záměrů v území s územním plánem. Tyto jevy jsou zobrazeny v grafické části výroku územního plánu. Základním nástrojem územního plánu jsou plochy s rozdílným způsobem využití.

2.9. Metodická ustanovení

Výkresy územního plánu musí být používány pouze ve vydaných měřítkách přesto, že je grafická část zpracována digitálně a je možné výkresy na monitorech zvětšovat.

Zobrazené jevy ve výkresech tvoří komplex podmínek a požadavků, proto musí být používány všechny výkresy současně. Všechny výkresy výrokové části jsou stejně závazné a podmínky či požadavky z nich vyplývající se navzájem doplňují. Není-li uvedeno jinak, pak pro podmínky či požadavky jdoucí proti sobě platí podmínka či požadavek přísnější.

Koordinační výkres je souhrnem výrokové části územního plánu, vybraných jevů z ÚAP a případně doplňujících průzkumů a rozborů.

Skupiny zobrazených jevů ve výkresech výrokové části jsou rozděleny na tyto části:

- legenda, tj. skupina jevů, která je obsahem územního plánu, respektive jeho výrokové části, dle přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů;
- informativní část, tj. skupina jevů ve výkrese, která napomáhá jeho srozumitelnosti a nachází se zejména mimo řešené území (např. prvky ÚSES mimo řešené území);
- prvky mapového díla, tj. grafické vyznačení některých skutečností (parcel, vrstevnic apod.), které slouží jako podklad při zpracování územního plánu.

2.10. Ochrana přírodních, kulturních a civilizačních hodnot

2.10.1. Obecně

V průběhu dějin se působením přírody a člověka na území obce vytvořily jedinečné hodnoty, které jsou v této podobě a konstelaci neopakovatelné. Tento stav je živým organismem, který se stále rozvíjí. Územní plán chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty dle § 38 odst. 4 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a jedním z jeho úkolů je dle § 39 písm. a) téhož zákona zjišťovat a posuzovat přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a stanovovat koncepce rozvoje území s ohledem na tyto hodnoty, tj. zachovávat rovnováhu mezi jednotlivými jeho složkami.

Hodnoty dle stavebního zákona:

- přírodní (hodnoty vzniklé především bez zapříčinění člověka);
- civilizační (hodnoty vzniklé činností člověka sloužící veřejnému zájmu, např. dopravní a technická infrastruktura, občanské vybavení);
- kulturní (výjimečné hodnoty území, krajinných i stavebních celků a souborů poskytujících doklady předcházejícího historického vývoje).

Z hlediska tvorby územního plánu je možné od sebe odlišit dva typy hodnot:

- hodnoty, které jsou stanoveny jinými právními předpisy (např. nařízení vlády o vyhlášení kulturní památky) a jsou pro tvorbu územního plánu limitem – jsou vymezeny v ÚAP a v územním plánu jsou zahrnuty do Koordinačního výkresu; Územní plán na ně navazuje;
- hodnoty, které jsou stanoveny územním plánem a jsou pro ně stanoveny podmínky.

Územní plán navazuje svým konkrétním řešením na obecné požadavky na ochranu a rozvoj hodnot: zejména vymezuje plochy, kterým stanovuje takové podmínky využití, které umožňují jejich rozvoj v souladu se stanovenou ochranou hodnot území. Při navazujících správních rozhodnutích je nutné respektovat přírodní, kulturní a civilizační hodnoty vycházející ze zvláštních právních předpisů.

Ochrana a rozvoj přírodních hodnot na území obce navazuje na ochranu různých částí životního prostředí stanovenou zvláštními právními předpisy a je zaručena zejména vymezením ploch s rozdílným způsobem využití. Ochrana a rozvoj přírodních hodnot zahrnuje ochranu niv vodních toků, ochranu zemědělské krajiny, ochranu vybraných území, ochranu vybraných druhů rostlin a živočichů, ochranu lesa, zejména těmito zákony:

- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Při posuzování ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot je nutné mít na paměti, že ochrana stávajících hodnot určených v územním plánu nevylučuje vznik hodnot nových, třeba i v bezprostředním vztahu mezi nimi (např. spolupůsobením hodnoty a na ni navazujících nových prvků). Současná hodnota tedy nevylučuje vznik hodnot nových. Obec je živý organismus, který se stále vyvíjí, a proto žádná epocha jeho vývoje není cennější než jiná a současnost je poslední fází tohoto vývoje.

2.10.2. Zajištění ochrany před hlukem

Akusticky chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb) lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb (a to vč. zátěže ze záměrů, které budou uvedeny v platné územně plánovací dokumentaci, u nichž lze důvodně předjímat, že budou zdrojem hluku a vibrací po uvedení do provozu, zejména z provozu na pozemních komunikacích nebo železničních drahách).

V rámci povolení záměru dle stavebního zákona musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem příp. vibracemi, žadatel o vydání rozhodnutí o záměru stavby bytového domu, rodinného domu, stavby pro předškolní nebo školní vzdělávání, stavby pro zdravotní nebo sociální účely anebo k funkčně

obdobné stavbě a ke stavbě zdroje hluku do území zatíženého zdrojem hluku předloží stavebnímu úřadu měření hluku provedené podle § 32a nebo hlukovou studii a návrh opatření k ochraně před hlukem.

Plochy možných negativních vlivů na akusticky chráněné prostory návrhové či stávající lze do území umístit za předpokladu splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku případně vibrací.

Nejpozději v rámci řízení o povolení záměru dle stavebního zákona musí být pro stavby umísťované na plochy prokázáno, že v chráněných prostorech charakterizovaných ustanovením § 30 zákona č. 258/2000 Sb., které mohou být potenciální hlukovou zátěží dotčeny, nebudou v souhrnu kumulativních vlivů překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví.

2.10.3. Památková ochrana

Lednicko-valtický areál byl prohlášen krajinou památkovou zónou vyhláškou MK ČR č. 484/1992 Sb. Areál byl zapsán do Seznamu světového dědictví UNESCO pod číslem C 763 dne 7.12.1996.

Předmět ochrany podle § 3 uvedené Vyhlášky MK, tj. památkovou hodnotu zóny, tvoří zejména význam daného území pro historickou osobitost místa, historické vazby sídel, jednotlivých historických objektů v krajině, historické vazby sídel, jednotlivých historických objektů v krajině, krajiny a terénních útvarů a krajinný obraz daného území.

Krajinná památková zóna Lednicko-valtický areál je zapsána v Seznamu světového dědictví UNESCO pod číslem C 763, Rozhodnutím Výboru pro světové dědictví CONF 201 VIII.C ze dne 7. 12. 1996.

Lednicko-valtický areál, jako jeden z pokladů světového kulturního a přírodního dědictví, má jasně definovanou výjimečnou světovou hodnotu, za jejíž uchování je Česká republika ve spektru orgánů státní správy i dotčených samospráv odpovědná.

Na správním území obce Lednice jsou evidovány nemovité kulturní památky registrované v Ústředním seznamu kulturních památek ČR.

RC_Monum	RC_NPU_B	Obec	Název_KP	Poznámka	C_pop	Parc_č
36467 / 7-1245	1245	Hlohovec	Hraniční zámek při rybníku Hlohoveckém se sochou a parkem, čp. 438		16	1741
87451/7-1346	7-1346	Lednice	Lovecký zámek čp. 436		436	2150
33964 / 7-1366	1366	Lednice	radnice č. 70 – Zámecké nám. 70		70	780
20661 / 7-1367	1367	Lednice	měšťanský dům č. 65 – ul. 21 dubna 65		65	782
23898/7-1368	1368	Lednice	měšťanský dům č. 66 – ul. 21 dubna		66	791
25921/7-1369	1369	Lednice	měšťanský dům č. 68 – Zámecké nám		68	st. 7
17355 / 7-1370	1370	Lednice	měšťanský dům č. 69 – Zámecké nám		69	781

RC_Monum	RC_NPU_B	Obec	Název_KP	Poznámka	C_pop	Parc_č
19234 / 7-1371	1371	Lednice	měšťanský dům č. 71 – Zámecké nám		71	676
31534 / 7-1373	1373	Lednice	měšťanský dům č. 361 – Břeclavská		361	15
26574 / 7-1374	1374	Lednice	dům č. 365 – Břeclavská, základní škola		365	13
37856 / 7-1375	1375	Lednice	nádraží		336	564
23723 / 7-1376	1376	Lednice	socha sv. Jana Nepomuckého před domem čis. 99			830/32
18937 / 7-1377	1377	Lednice	kašna na Zámeckém náměstí		nemá	nemá
87452/7-1347	7-1347	Lednice	Rybniční zámeček jižně od zámku u rybníka		437	2390
37611 / 7-1351	1351	Lednice	Obelisk severně od zámku			1910
	100720	Lednice-Nejdek	bývalý vodní mlýn-soubor věcí		17	134
35105/7-1379	1379	Lednice-Nejdek	kaple sv. Cyrila a Metoděje			KN 227
23388/7-1179	1179	Lednice-Nejdek	boží muka u silnice na Bulhary			237
37075/7-1584	1584	Lednice-Nejdek	boží muka u cesty ke hřbitovu		v udaném místě nenalezeny	

V řešeném území se nachází nemovité **národní kulturní památky** registrované v Ústředním seznamu kulturních památek ČR.

RC_Monum	RC_NPU_B	Obec	Název_KP	Poznámka	C_pop	Parc_č
46546/7-1343		Lednice	Zámek s parkem	Národní KP		p.č. ve vyhlášce
Národní kulturní památka Zámek s parkem má následující součásti:						
objekt 1000159057_0001			zámek			
objekt 1000159057_0002			kaple			
objekt 1000159057_0003			jízdná			
objekt 1000159057_0004			skleník			
objekt 1000159057_0005			minaret			
objekt 1000159057_0006			vodárna			
objekt 1000159057_0007			akvadukt			
objekt 1000159057_0008			altán			
objekt 1000159057_0009			Hubertova stodola			
objekt 1000159057_0010			socha Dia			
objekt 1000159057_0011			socha Hery			
objekt 1000159057_0012			alegorická socha Flory			
objekt 1000159057_0013			alegorická socha stavebnictví			
objekt 1000159057_0014			alegorická socha umění			

objekt 1000159057_0015	socha lva
objekt 1000159057_0016	socha vlka
objekt 1000159057_0017	kašna
objekt 1000159057_0018	žardiniéra
objekt 1000159057_0019	žardiniéra
objekt 1000159057_0020	žardiniéra
objekt 1000159057_0021	lavice
objekt 1000159057_0022	lavice
objekt 1000159057_0023	lavice
objekt 1000159057_0024	lavice
objekt 1000159057_0025	váza
objekt 1000159057_0026	váza
objekt 1000159057_0027	váza
objekt 1000159057_0028	váza
objekt 1000159057_0029	váza
objekt 1000159057_0030	park
objekt 1000159057_0031	podstavec pod plechovou vázu
objekt 1000159057_0032	podstavec pod plechovou vázu
objekt 1000159057_0033	podstavec pod plechovou vázu
objekt 1000159057_0034	podstavec pod plechovou vázu
objekt 1000159057_0035	podstavec pod plechovou vázu
objekt 1000159057_0036	podstavec pod plechovou vázu
objekt 1000159057_0037	podstavec pod plechovou vázu
objekt 1000159057_0038	podstavec pod plechovou vázu
objekt 1000159057_0039	kandelábr
objekt 1000159057_0040	kandelábr
objekt 1000159057_0041	kandelábr
objekt 1000159057_0042	kandelábr
objekt 1000159057_0043	kandelábr
objekt 1000159057_0044	kandelábr
objekt 1000159057_0045	kandelábr
objekt 1000159057_0046	kandelábr
objekt 1000159057_0047	kandelábr
objekt 1000159057_0048	kandelábr
objekt 1000159057_0049	čínský most
objekt 1000159057_0050	lávka přes jez
objekt 1000159057_0051	lávka přes náhon
objekt 1000159057_0052	most
objekt 1000159057_0053	most
objekt 1000159057_0054	most
objekt 1000159057_0055	most
objekt 1000159057_0056	most
objekt 1000159057_0057	most
objekt 1000159057_0058	most
objekt 1000159057_0060	fara – obytná budova
objekt 1000159057_0061	fara – kolona

objekt 1000159057_0062			fara – prádelna			
objekt 1000159057_0063			fara – bývalé stáje			
objekt 1000159057_0064			malá vodní elektrárna			
objekt 1000159057_0065			přístaviště			
27113/7-1372	1372	Lednice	měšťanský dům č. 72 – Zámecké nám	Národní KP	72	st. 9

Celé dotčené území je územím s archeologickými nálezy, ve smyslu § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, i ve smyslu mezinárodní Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy, publikované ve Sbírce mezinárodních smluv pod č. 99/2000. V případě jakékoliv činnosti zasahující do terénu (nová výstavba, či přestavba, budování komunikací, inženýrských sítí aj.) je nutné postupovat v souladu s touto platnou legislativou. V řešeném území byly zakresleny Území s archeologickými nálezy (UAN) dle Státního archeologického seznamu České republiky I. a II. kategorie. Ostatní řešené území je zařazeno do III. kategorie. **Proto je při realizaci jakýchkoliv zásahů do terénu nutno respektovat území s archeologickými nálezy** (zákonná ustanovení vyplývající ze zákona budou uplatňovaná při posuzování konkrétních záměrů ve správních řízeních příslušnými dotčenými orgány; zastupitelstvu obce nepřísluší taková ustanovení opětovně schvalovat v územních plánech).

2.10.4. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (od 1. 7. 2024 dle zákona č. 283/2021 Sb.). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy;
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů;
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení;
- výstavba vedení VN a VVN;
- výstavba větrných elektráren;
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....);
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem;
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky);
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

2.10.5. Manipulační pásmo okolo vodních toků

Pro zajištění přístupnosti břehů vodních toků ze strany jejich správců je do územního plánu vloženo upozornění vycházející z platných právních předpisů: Podle § 49 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) ve znění pozdějších předpisů, může správce vodních toků užívat pozemků sousedících s korytem toku v šířce do 8 m od břehové čáry u významných toků, 6 m od břehové čáry u drobných toků.

2.10.6. CHKO

Vyhlášení CHKO Soutok představuje změnu v oblasti ochrany přírody, která nastala 1. 7. 2025 nařízením vlády č. 55/2025 Sb. Vznik CHKO nemá vliv na navrženou koncepci rozvoje území ani na vymezení ploch a koridorů návrhu Územního plánu Lednice.

CHKO Soutok je v návrhu územního plánu zohledněna jako limit využití území a je znázorněna v Koordinačním výkrese. Ochranné podmínky chráněné krajinné oblasti se uplatňují přímo na základě právních předpisů a při následných správních řízeních podle zvláštních právních předpisů a nejsou v rozporu se způsobem využití navrhovaných ploch.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

3.1. Obecně

Podklady:

- Politika územního rozvoje České republiky ve znění pozdějších aktualizací a změn;
- Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění pozdějších aktualizací;
- Územní plán obce Lednice (Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o., 1996);
- Změna č. 1 Územního plánu sídelního útvaru Lednice (Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o., 1997);
- Změna č. 2 Územního plánu sídelního útvaru Lednice (Ing. arch. Martin Ondrouch, Ph.D., 2009);
- Změna č. 3 Územního plánu sídelního útvaru Lednice (Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o., 2010);
- Návrh Územního plánu Lednice (projednaný a nevydaný, AR projekt, s.r.o., 2013);
- Územně analytické podklady SO ORP Břeclav (MěÚ Břeclav, 2025);
- Digitální katastrální mapa včetně údajů o druzích pozemků (ČÚZK, aktuální k 1. 3. 2026);
- Statistické údaje z veřejné databáze Českého statistického úřadu (<http://vdb.czso.cz>, 2026);
- Archivní mapy, Zeměměřičský úřad (<https://ags.cuzk.cz/archiv/>);
- Archivní ortofotomapy (ČÚZK, služba WMS);
- Aktuální ortofotomapa – snímkováno 2024 (ČÚZK, služba WMS);
- Webové stránky obce Lednice (<https://www.lednice.cz>, 2026);
- Závazné stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje (č. j. JMK 9053/2026, 20. 1. 2026).

Úvod a východiska:

Urbanistická koncepce se v pojetí tohoto územního plánu zabývá především územními podmínkami uvnitř zastavěného území a zastavitelných ploch.

Urbanistická koncepce byla navržena se znalostí a zřetelem k dosavadnímu utváření struktury obce. Principem urbanistické koncepce je komponovaná skladba ploch s rozdílným způsobem využití – plochy smíšené obytné zajišťují koncepci bydlení, plochy smíšené výrobní zajišťují koncepci výroby atd.

Územní plán vymezuje v tomto území zejména plochy stavebního charakteru s vědomím existence zákonných limitů, které fungují paralelně k procesu územního plánování. Vliv těchto limitů na konkrétní záměry v území je prokazován v následných správních řízeních.

Urbanistickou koncepci tvoří:

- koncepce bydlení,
- koncepce výroby,
- koncepce komerčního vybavení,
- systém veřejných prostranství,
- systém sídelní zeleně.

V územním plánu je urbanistická kompozice zobrazena ve Schématu urbanistické kompozice (I/S), která zobrazuje v měřítku 1:25 000 základní uspořádání území v souvislosti s památkovou ochranou Lednicko-valtického areálu.

3.2. Koncepce bydlení

a) Současný stav a východiska řešení

Současný stav bydlení vychází z postupného vývoje zástavby v obci. Nejstarší část obce se v případě samotné Lednice nachází okolo Zámeckého náměstí a dnešních ulic Čechova, Cihlářská a severní části ulice Valtická. Následně, v 18. století, se zástavba rozvíjela východním směrem v ulici Dlouhé (dnes neexistující) a západně v ulicích Pekařská, Poddoší a Mikulovská (přibližně po úroveň dnešního židovského hřbitova). V průběhu 19. století se zástavba dále vyvíjela a zahušťovala právě v těchto ulicích.

Podle sčítání v roce 1869 bylo v obci 427 domů a 2 335 obyvatel. Do roku 1900 přibýlo 24 na domů a 367 obyvatel na celkový počet 451 domů a 2 702 obyvatel.

Na přelomu 19. a 20. století došlo k významnému zásahu do struktury obce, kdy byly úplně odstraněny domy v západní části ulice Dlouhá a na jejich místě byl rozšířen zámecký park (francouzská zahrada). Zástavba se dále rozvíjela na východ v ulici Slovácká a na západ v nově vzniklé ulici Nejdecká a Václavkova.

V polovině 20. století začala vznikat zástavba jihovýchodně od centra obce v ulici Komenského. Ve druhé polovině 20. století došlo k výstavbě areálů mezi ulicemi Nejdecká a Mikulovská, k výstavbě Fruty, rozšiřování zástavby v ulicích Komenského a nově vzniklé sídliště Osvobození, kde byly postaveny bytové domy. Byly také postaveny zemědělské areály směrem na Nejdek. V ulici 21. dubna se první domy objevily v 60. letech.

K výstavbě lázní na ulici Břeclavská došlo mezi lety 2004-2007.

Vývoj Nejdku byl soustředěný okolo historické návsi a až do začátku 20. se rozvíjel ve své severní polovině. Zástavba v ulici jižně od Kaple sv. Vavřince se začala objevovat začátkem 20. století. Do 60. let 20. století se zástavba přiblížila k silnici na Bulhary, docházelo k zahušťování zástavby, ale dále na jih směrem k silnici se domy nestavěly.

Počet obyvatel v Lednici spíše klesá. Nejvíc obyvatel měla obec v roce 1921 a to 2 830.

Naopak nejméně jich bylo při sčítání v roce 1950, kdy se na počtu obyvatel projevila 2. světová válka a odsun německého obyvatelstva. Od roku 1961 počet obyvatel v obci, s určitými výkyvy, průměrně přibývá. V současnosti žije v obci 2 180 obyvatel (viz také kap. K 3. tohoto odůvodnění).

Obec má dobré podmínky pro rozvoj, je dobře dopravně napojená a má zajištěnou potřebnou infrastrukturu. Leží v dojezdové vzdálenosti do města Břeclav a v blízkosti hranic s Rakouskem. Pokud budou vytvořeny vhodné podmínky pro rozvoj bydlení, lze předpokládat plynulý růst počtu obyvatel.

rok	1869	1880	1890	1900	1910	1921	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001	2011	2021
počet obyvatel	2335	2670	2561	2702	2731	2830	2791	1952	2012	1994	2291	2364	2356	2242	2071
změna		+335	-109	+141	+29	+99	-39	-839	+60	-18	+297	+73	-8	-114	-171
počet domů	427	404	432	451	481	510	576	481	446	461	560	644	674	700	760
změna		-23	+28	+19	+30	+29	+66	-95	-35	+15	+99	+84	+30	+26	+60

Obr. I.19: Tabulka vývoje počtu obyvatel a počtu bytů ve správním území obce Lednice při Sčítání v letech 1869-2021 (ČSÚ)

V následující tabulce je zachyceno, jak se měnil počet obyvatel obce v posledních 15 letech (2011–2025). Mezi lety 2012 a 2021 počet obyvatel klesl (průměrně o 19 obyvatel za rok). Mezi lety 2022 a 2023 jejich počet znovu stoupl a to o 110 obyvatel (ze 2 145 na 2 255), ale v roce 2024 obyvatel opět ubylo.

rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
počet obyvatel	2320	2355	2337	2336	2324	2304	2293	2299	2272	2230	2145	2255	2259	2170	2180
změna		+35	-18	-1	-12	-20	-11	+7	-27	-42	-85	+110	+4	-89	+10

Obr. I.20: Tabulka vývoje počtu obyvatel ve správním území obce Lednice v posledních letech s údaji k 31. 12. každého roku (ČSÚ), včetně rozdílu za poslední rok (vlastní výpočet).

b) Odůvodnění řešení

Bydlení je jednou ze základních urbanistických funkcí v sídle, která je Územním plánem zajištěna vymezením ploch smíšených obytných všeobecných (SU), jejichž podmínky obecně umožňují obytnou výstavbu. Plochy smíšené obytné všeobecné jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí umožňujícím bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Intenzita využití jednotlivých ploch je omezena zejména stanovením výškové hladiny zástavby. Ve stabilizovaných i návrhových plochách je stanovena převažující výšková hladina 7/10 m určena pro typickou nízkopodlažní zástavbu zejména rodinných domů; ve stabilizovaných plochách je požadováno zachování stávajícího charakteru zástavby. U staveb, které tuto výšku přesahují, jsou přípustné dostavby při zachování jejich současné výšky. Podrobněji viz podmínky využití ploch v kap. I 6. tohoto odůvodnění.

Převážná část stávajících pozemků pro bydlení je v Územním plánu vymezena jako součást stabilizovaných ploch smíšených obytných (bez ohledu na stavebně technický stav některých rodinných domů), což také zaručuje podmínky pro jejich další rozvoj. Ve stabilizovaných plochách smíšených obytných bude probíhat kultivace stávající zástavby, tj. zkvalitňování bytového fondu formou rekonstrukcí, a případně zahušťování stávající struktury zástavby tak, aby provoz obce byl co nejšetnější; budou zastavovány proluky a nezastavěné pozemky v bezprostřední návaznosti na pozemky již zastavěné.

Návrhové plochy smíšené obytné všeobecné jsou v Územním plánu určeny především pro pozemky rodinných domů a další bydlení nerušící funkce. V návaznosti na tyto návrhové plochy jsou v rozvojových územích obvykle navrženy i návrhové plochy veřejných prostranství

pro jejich obsluhu a v některých případech i návrhové plochy zeleně pro zajištění rekreačního zázemí (podrobněji viz kap. I 4. tohoto odůvodnění).

V Územním plánu jsou návrhové plochy smíšené obytné všeobecné v těchto rozvojových územích:

- **rozvojové území „Poddoší“** (plocha SU.022 v rámci transformační plochy T.01) – vymezeno severně od centra obce v ulici Poddoší, na jižním okraji centrálního parkoviště; rozvojové území je vymezeno mezi stávající zástavbou rodinných domů a tuto zástavbu doplňuje; v rozvojovém území se předpokládá především zástavba rodinných domů (je možné zde umístit přibližně 2 rodinné domy);
- **rozvojové území „Nejdecká-sever“** (plocha SU.060 v rámci zastavitelné plochy Z.01) – vymezeno na západním okraji obce na ulici Nejdecká, navazuje na stávající zástavbu a doplňuje zastavěné území; v rozvojovém území se předpokládá především výstavba rodinných domů (je možné zde umístit přibližně 1-2 rodinné domy); cílem je doplnit a uzavřít zástavbu na severní straně ulice Nejdecká;
- **rozvojové území „Za Nejdeckou“** (plocha SU.062 v rámci zastavitelné plochy Z.02) – vymezeno na západním okraji obce mezi ulicemi Nejdecká a Mikulovská za stávajícím areálem patřícím Mendelově univerzitě, navazuje na zastavěné území tohoto areálu; v rozvojovém území se předpokládá především zástavba rodinných domů (je možné zde umístit přibližně 15 rodinných domů); cílem je vytvoření nové hranice sídla v jeho západní části a využití území k realizaci kompaktní zástavby; plocha smíšená obytná všeobecná je doplněna plochou veřejných prostranství všeobecných (určenou pro novou ulici), která navazuje na stávající dopravní síť a má sloužit k obsluze území, a plochou zeleně;
- **rozvojové území „U Hřbitova“** (plocha SU.068 v rámci zastavitelné plochy Z.04) – vymezena na západním okraji obce jižně od ulice Mikulovská mezi stávající zástavbou, hřbitovem a zahradnictvím; navazuje na stávající zástavbu v ulici Mikulovská; cílem je doplnit zástavbu rodinných domů na ulici Mikulovská a zastavěné území, využít území k realizaci kompaktní zástavby a vytvořit novou hranici sídla v tomto území; v rozvojovém území se předpokládá výstavba rodinných domů (je možné zde umístit přibližně 25 rodinných domů); plocha smíšená obytná všeobecná bude doplněna veřejným prostranstvím, které zajistí obsluhu území a které naváže na stávající dopravní síť obce; plocha pro bydlení je doplněna pásem zeleně směrem k hřbitovní aleji s cílem zajistit dostatečný prostor mezi zástavbou a alejí, aby alej i nadále vynikla jako významný kompoziční prvek, a dále pásem zeleně směrem do volné krajiny, který má vytvořit hranici mezi zastavěným a nezastavěným územím obce a vytvořit plynulý přechod do volné krajiny; část plochy byla vymezena pro bydlení v rodinných domech i v dosud platném územním plánu;
- **rozvojové území „Václavkova“** (plocha SU.077 v rámci zastavitelné plochy Z.19) – vymezeno na jihozápadním okraji obce za zástavbou v ulicích Mikulovská a Václavkova, z jihu navazuje na stávající zástavbu; cílem je doplnit zastavěné území a stávající zástavbu a vytvořit novou hranici sídla; v území se předpokládá výstavba rodinných domů (je možné zde umístit cca 6 rodinných domů); plocha smíšená obytná bude doplněna veřejným prostranstvím pro zajištění obsluhy; plocha je doplněna pásem zeleně směrem ke hřbitovní aleji a směrem do volné krajiny, kde má zeleň vytvořit hranici mezi zastavěným

a nezastavěným územím obce a vytvořit plynulý přechod do volné krajiny; část území byla v platném územním plánu vymezena jako územní rezerva;

- **rozvojové území „Na Zahradách“** (plochy SU.084, SU.086 a SU.087 v rámci zastavitelné plochy Z.05) – vymezeno na jihozápadním okraji obce za zahradami domů na ulici Mikulovská, navazuje z jihu na stávající zástavbu; cílem je doplnit zástavbu stávajících rodinných domů, využití území k realizaci kompaktní zástavby a vytvoření nové hranice sídla na jeho jihozápadním okraji; v rozvojovém území se předpokládá výstavba rodinných domů (je možné zde umístit přibližně 50 rodinných domů); plochy smíšené obytné všeobecné jsou doplněny plochou veřejného prostranství všeobecného (určené pro nové ulice), která navazuje na stávající síť veřejných prostranství a má sloužit k obsluze území, a dále pásem zeleně, který tvoří hranici zastavěného území a volné krajiny; plochy smíšené obytné budou doplněny veřejným prostranstvím pro zajištění obsluhy území; území bylo, v podobném rozsahu, vymezeno pro bydlení v rodinných domech i v platném územním plánu;
- **rozvojové území „Čechova“** (plocha SU.070 v rámci zastavitelné plochy Z.20) – vymezeno na jižním okraji obce mezi areálem univerzity a stávající zástavbou rodinných domů; cílem je doplnit stávající zástavbu rodinných domů a zastavěné území obce, využití území k realizaci kompaktní zástavby a vytvoření hranice sídla na jeho jižním okraji; v území se předpokládá zástavba rodinných domů (je možné zde umístit přibližně 9 rodinných domů); plocha smíšená obytná bude obsloužena částečně ze stávající ulice Čechova II a částečně z nově navrhovaného veřejného prostranství (prodloužení ulice Čechova II); plocha pro bydlení je doplněna pásem zeleně směrem do volné krajiny, který má vytvořit hranici mezi zastavěným a nezastavěným územím obce a vytvořit plynulý přechod do volné krajiny; plocha byla v platném ÚP navržena pro rozvoj občanského vybavení;
- **rozvojové území „Břeclavská“** (plocha SU.133 v rámci zastavitelné plochy Z.07) vymezeno na jihozápadním okraji obce, mezi areálem firmy TRAVOR s.r.o. a ulicí Břeclavská; navazuje na stávající zástavbu rodinných domů v ulicích sídliště Osvobození; cílem je doplnit zástavbu rodinných domů, využití území k realizaci kompaktní zástavby a vytvoření nové hranice sídla v tomto území; předpokládá se výstavba rodinných domů (je možné zde umístit přibližně 28 rodinných domů); území bylo v platném územním plánu vymezeno jako rezerva pro občanské vybavení veřejné;
- **rozvojové území „Slovácká“** (plochy SU.173 a SU.174 v rámci zastavitelné plochy Z.12) – vymezeno na východním okraji obce jižně od zástavby na ulici Slovácká, za zahradami stávající zástavby rodinných domů, na kterou navazuje; cílem je využití území k realizaci kompaktní zástavby a vytvoření nové hranice sídla na jeho východním okraji; v rozvojovém území se předpokládá výstavba rodinných domů (je možné zde umístit přibližně 40 rodinných domů); plochy smíšené obytné všeobecné jsou doplněny plochami veřejných prostranství všeobecných (určených pro nové ulice), které navazují na stávající síť veřejných prostranství a mají sloužit k obsluze území, a dále pásem zeleně; území bylo v platném územním plánu vymezeno částečně jako návrhová plocha a částečně jako rezerva pro bydlení v rodinných domech;
- **rozvojové území „Nejdek-jih“** (plochy SU.625 a SU.626 v rámci zastavitelné plochy Z.17, plocha SU.705 v rámci transformační plochy T.12) – vymezeno na jihovýchodním okraji obce Nejdek mezi zahradami stávajících rodinných domů, účelovou komunikací vedoucí východně

od obce a silnicí III. třídy III/42117 a na zadní straně zahrad stávající zástavby rodinných domů; navazuje na stávající zástavbu; cílem je doplnit stávající zastavěné území a vytvořit novou hranici sídla na jeho jihovýchodním okraji; v území se předpokládá výstavba rodinných domů (je možné zde umístit přibližně 35 rodinných domů); plochy smíšené obytné všeobecné jsou doplněny plochou veřejných prostranství všeobecných (určenou pro novou ulici), která navazuje na stávající dopravní síť a má sloužit k obsluze území, a pásem zeleně;

- **rozvojové území „Nejdek-západ“** (plochy SU.632, SU.706 a SU.707 v rámci zastavitelné plochy Z.18) – vymezeno na západním okraji obce Nejdek mezi zahradami stávajících rodinných domů, účelovou komunikací vedoucí západně od obce a silnicí III. třídy III/42117; navazuje na stávající zástavbu; cílem je doplnit stávající zastavěné území a vytvořit novou hranici sídla na jeho západním okraji; v území se předpokládá výstavba rodinných domů (je možné zde umístit přibližně 23 rodinných domů); plochy smíšené obytné všeobecné jsou doplněny plochami veřejných prostranství všeobecných (určenými pro novou ulici), které navazují na stávající dopravní síť a mají sloužit k obsluze území; plochy jsou na jihu odděleny pásmem zeleně od hlavní silnice na Bulhary; rozvojové území je z části podmíněno etapizací.

V Územním plánu je vymezeno 34 ha ploch zastavitelných a 1,4 ha ploch transformačních smíšených obytných všeobecných. Pro rozvoj bydlení je předpokládána potřeba 30,4–45,5 ha a 2,9–8,8 ha pro podnikatelské aktivity (viz odůvodnění rozsahu potřebných návrhových ploch pro bydlení v kap. K 3. tohoto odůvodnění). To odpovídá vymezenému rozsahu cca 35,5 ha návrhových ploch smíšených obytných, protože plochy smíšené obytné umožňují umísťování nejenom staveb pro bydlení a zařízení pro podnikání (ubytování, stravování, administrativa), ale i dalších urbanistických neobtěžujících funkcí (zeleně, veřejných prostranství apod.).

3.3. Koncepce individuální rekreace

a) Současný stav a východiska řešení

Individuální rekreace na pozemcích ZPF je jednou ze základních urbanistických funkcí v sídle, která je územním plánem zajištěna vymezením ploch rekreace v zahrádkářských osadách (RZ). Podmínky ploch obecně umožňují zahrádkářství nebo chataření. Plochy se v případě Lednice vymezují za účelem zajištění podmínek zejména pro individuální rekreaci.

V řešeném území se nacházejí dvě větší ucelené enklávy rekreačního charakteru, které obsahují určitou míru drobné zástavby pravděpodobně související s pěstitelskými aktivitami. První enklávou jsou tzv. Hozloky – stávající zahrádky při hraně nivy řeky Dyje mezi zástavbou Lednice a Nejdku. Druhou je enkláva Ve starých, kde se stávající drobná zástavba váže na vinice.

b) Odůvodnění řešení

Z hlediska stávající individuální rekreace v obci, lze tato zařízení ve vztahu k územnímu plánu rozdělit na tři skupiny:

- Stávající jednotlivé stavby rodinných domů či rodinné rekreace v zastavěném území, které se využívají k individuální (rodinné) rekreaci. Taková územní plán zahrnuje do

stabilizovaných ploch smíšených obytných všeobecných (SU), které umožňují jejich existenci.

- Stávající zahrádkářské osady, jejichž výrazný rozvoj je vzhledem k zájmům památkové ochrany, ochrany přírody a ochrany ZPF nevhodný (enkláva tzv. Ve starých vymezena jako stabilizovaná plocha smíšená krajinná všeobecná s omezenými podmínkami zástavby – podrobněji viz Koncepce smíšené krajiny).
- Stávající zahrádkářské osady, jejichž mírný rozvoj je vzhledem k zájmům památkové ochrany, ochrany přírody a ochrany ZPF možný (enkláva tzv. Hozloky – viz níže).

V Územním plánu jsou návrhové plochy RZ v těchto rozvojových územích:

- **rozvojové území „Hozloky“** (plochy RZ.385, RZ.386, RZ.389 v rámci zastavitelných ploch Z.21, Z.22, Z.23) – stávající zahrádky při hraně nivy řeky Dyje mezi zástavbou Lednice a Nejdku byly vyhodnoceny jako vhodné k dalšímu rozvoji. V současné době se v území nalézají cca 35 pozemků zahrádek, jejichž rozměry oscilují mezi 165 m² až 4 670 m², přičemž nejběžnější výměry se pohybují mezi 500 až 700 m². Některé pozemky v současnosti obsahují s těmito aktivitami související stavby o půdorysné velikosti cca 20–50 m² s jedním NP a případně podkrovím. Stavby nejsou zapsány v katastru nemovitostí a enkláva proto nespádá do zastavěného území. Její charakter je však typově zahrádkářský až chatový. Lokalita je umístěna v těsné návaznosti na zastavěné území Lednice. Je územně stabilizovaná a dopravně přístupná. Z toho důvodu se pro zajištění potřeb individuální rekreace jeví jako účelné povolit zde regulovanou výstavbu staveb pro rodinnou rekreaci menších rozměrů, a to do velikosti 40 m² a maximální výšky 5/7 m. V případě pozemků s rozsahem menší jak 400 m² s poměrně menšími stavbami. Taková velikost je dostatečná pro pěstitelské i rekreační aktivity, jejich rozměry odpovídají velikosti garsonky se zahradnickým zázemím, avšak nejsou ještě dostatečně velké, aby nahrazovali standardní rodinné domy. Proto je území vymezeno ve prospěch zastavitelných ploch rekreace v zahrádkových osadách (RZ).

V územním plánu jsou vymezeny 2,7 ha návrhových ploch rekreace v zahrádkářských osadách (RZ).

3.4. Koncepce výroby

a) Současný stav a východiska řešení

Výroba je jednou ze základních urbanistických funkcí v sídle, která je územním plánem zajištěna vymezením ploch smíšených výrobních všeobecných (HU), jejichž podmínky obecně umožňují podnikání. Plochy se v případě Lednice vymezují za účelem zajištění podmínek zejména pro výrobu a skladování, tj. za účelem zabezpečení priorit v oblasti sociální soudržnosti a hospodářského rozvoje obce.

b) Odůvodnění řešení

Z hlediska stávajících výrobních či zemědělských provozů v obci, lze tato zařízení ve vztahu k územnímu plánu rozdělit na dvě skupiny:

- Zařízení, která jsou funkčních a prostorově stabilizovaná. Taková územní plán vymezuje jako stabilizované plochy smíšené výrobní. Jsou jimi například zemědělský areál mezi Lednicí a Nejdkem, vinařská výroba při ulici Nejdecké, zahradní centrum při ulici Mikulovské,

tři plochy zahradnictví při ulici Slovácké a plocha na pozemcích Mendelovy univerzity při ulici Valtická.

- Zařízení, která jsou nedostatečně využívána či zanedbaná a bylo by vhodné jejich další využití. Taková zařízení by bylo vhodné vymezit jako transformační plochy pro nové vhodné využití či úpravu prostorového uspořádání. Po dohodě s vlastníky nemovitostí, tato zařízení zůstávají vymezena jako stabilizované plochy se stávající funkcí a využitím. V případě Lednice jsou takovými zařízeními například výrobní areál firmy TRAVOR s.r.o. (bývalá Fruta) v jižní části obce při ulici Komenského nebo bývalý zemědělský areál, z větší části vlastněný Mendlovou univerzitou, v západní části Lednice mezi ulicí Nejdeckou a Mikulovskou.

Z hlediska zajištění flexibility je v podmínkách územního plánu umožněno využití pro výrobu také v rámci podmínek ploch smíšených obytných, tudíž drobné provozovny výroby či výrobních služeb lze realizovat ve stávajících, ale i nově navrhovaných obytných územích.

V územním plánu nejsou vymezeny žádné návrhové plochy smíšené výrobní všeobecné.

3.5. Koncepce komerčního vybavení

a) Současný stav a východiska řešení

Občanské vybavení obecně plní důležitou funkci v sídle, která je v územním plánu zajištěna vymezením ploch občanského vybavení komerčního (OK). Ty se vymezují za účelem zajištění podmínek pro občanské vybavení, které nespadá do množiny veřejné infrastruktury, tedy například za účelem zajištění obchodu, administrativy, stravování, služeb či lehčích výrobních služeb a skladů nerušivého charakteru apod.). Jedná se především o stavby a pozemky v obytném území, které bydlení nezahrnují, ale svým fungováním s ním nejsou ve střetu.

b) Odůvodnění řešení

Z hlediska stávajících komerčních provozů v obci, lze tato zařízení ve vztahu k územnímu plánu rozdělit na dvě skupiny:

- Zařízení, která jsou funkčně a prostorově stabilizovaná. Taková územní plán vymezuje jako stabilizované plochy občanského vybavení komerčního (OK). Jsou jimi například servis a prodejna zemědělské techniky při ulici Nejdecké, areál penzionu Včelařský dvůr tamtéž, areál hotelu Galant Lednice v severní části obce, hotel Hraniční zámek na jihu nebo dvě čerpací stanice pohonných hmot.
- Zařízení, která jsou funkčně a prostorově stabilizovaná, avšak kvůli jejich rozsahu není účelné je vymezovat jako samostatné plochy, proto jsou agregována do jiných typů ploch, jejichž podmínky jejich údržbu a rozvoj umožňují. Takovými zařízeními jsou například menší penziony a restaurační zařízení, která jsou povětšinou zahrnuta do ploch smíšených obytných.

V oblasti Hraničního zámku bylo vymezeno zastavěné území, které vychází v souladu s § 116 odst. 2 stavebním zákonem č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, ze zastavěného území dosud aktuálně účinného Územního plánu Lednice, ve znění jeho změny č. 3. Dále byly do zastavěného území podle odst. 3 téhož paragrafu zahrnuty dva pozemky evidované v katastru nemovitostí jako stavební parcely (pozemky parc. č. 2540/7 a 2544/5 s existujícími budovami ležícími severozápadně od Hraničního zámku) a v bezprostřední návaznosti mezi nimi další pozemkové parcely pod společným oplocením tvořící souvislý

funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku (pozemky nebo jejich části s parc. č. 2540/4, 2540/8, 2543, 2544/2, 2545, 2546/1).

Stabilizovaná plocha občanského vybavení komerčního (OK) byla na tomto místě vymezena zejména s ohledem na funkci areálu a památkovou ochranu Lednicko-valtického areálu, kam území spadá. Rovněž bylo pro zajištění kontinuity přihlédnuto k vymezení ploch v dosud platném územním plánu. Proto byla kromě samotného Hraničního zámečku vymezena plocha občanského vybavení komerčního (OK) i v jádru areálu hotelu, které tvoří dvě budovy a prostor mezi nimi (dvůr s bazénem a přilehlé komunikační plochy). Obdobně bylo zastavěné území i vymezení ploch s rozdílným způsobem využití navrženo pro komerční areál Včelařského dvoru, při ulici Nejdecké, kde byla pro zajištění pozvolného přechodu do volné krajiny severní část areálu vymezena jako plocha zeleně zahradní a sadové (ZZ).

Z hlediska zajištění flexibility je v podmínkách územního plánu umožněno umísťování nových záměrů komerčního vybavení také v rámci podmínek dalších ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch smíšených obytných. Drobné provozovny obchodů, stravování nebo služeb lze tudíž umísťovat ve stávajících, ale i nově navrhovaných obytných územích. Obdobně lze komerční vybavení realizovat i v plochách smíšených výrobních.

V územním plánu nejsou vymezeny návrhové plochy občanského vybavení komerčního.

3.6. Koncepce zahrad a sadů

a) Současný stav a východiska řešení

Zeleň zahrad a sadů zahrnuje privátně využívanou zeleň, kterou tvoří nejčastěji oplocené zahrady a pozemky rodinných domů a či jiných areálů. Tyto vybrané pozemky jsou v ÚP vymezeny jako plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ). Cílem jejich vymezení je ochrana daných území před významnější zástavbou, tzn. zajištění podmínek pro hospodářsky či rekreačně využívanou zeleň pouze s minimálním souvisejícím stavebním zázemím, které bude pouze doplňkové k hlavním stavbám umístěným na sousedních plochách RZV stavebního typu. Do těchto ploch lze tedy umístit pouze např. altány či pergoly (viz podmínky využití ploch ZZ v oddílu VI. výrokové části ÚP).

b) Odůvodnění řešení

Z hlediska stávajících pozemků zahrad a sadů v obci, lze tyto pozemky ve vztahu k územnímu plánu rozdělit na dvě skupiny:

- Pozemky, které jsou funkčně a prostorově stabilizované. Takové územní plán vymezuje jako stabilizované plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ). Jsou jimi pozemky mezi Včelařským dvorem a Zámeckou Dyjí.
- Pozemky, které jsou funkčně a prostorově stabilizované, avšak kvůli jejich rozsahu není účelné je vymezovat jako samostatné plochy, proto jsou agregovány do jiných typů ploch, jejichž podmínky jejich existenci a rozvoj umožňují. Takovými pozemky jsou například zahrady rodinných domů, které jsou převážně zahrnuty do ploch smíšených obytných.

V územním plánu nejsou vymezeny návrhové plochy zeleně zahradní a sadové.

3.7. Systém veřejných prostranství

Systém veřejných prostranství je zajištěn koncepcí prostupnosti a obsluhy území. Odůvodnění viz kap. I 4.2.1. odůvodnění ÚP.

3.8. Koncepce sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně je zajištěn koncepcí veřejné zeleně. Odůvodnění viz kap. I 4.2.2.. odůvodnění ÚP.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

4.1. Obecně

Podklady

- Politika územního rozvoje České republiky ve znění pozdějších aktualizací a změn;
- Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění pozdějších aktualizací;
- Územní plán obce Lednice (Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o., 1996);
- Změna č. 1 Územního plánu sídelního útvaru Lednice (Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o., 1997);
- Změna č. 2 Územního plánu sídelního útvaru Lednice (Ing. arch. Martin Ondrouch, Ph.D., 2009);
- Změna č. 3 Územního plánu sídelního útvaru Lednice (Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o., 2010);
- Návrh Územního plánu Lednice (projednaný a nevydaný, AR projekt, s.r.o., 2013);
- Územně analytické podklady SO ORP Břeclav (MěÚ Břeclav, 2025);
- Digitální katastrální mapa včetně údajů o druzích pozemků (ČÚZK, aktuální k 1. 3. 2026);
- Statistické údaje z veřejné databáze Českého statistického úřadu (<http://vdb.czso.cz>, 2026);
- Analýza počtu vozidel v obci Lednice (DOPRAN CZ, s.r.o., 07/2024);
- Archivní mapy, Zeměměřičský úřad (<https://ags.cuzk.cz/archiv>);
- Archivní ortofotomapy (ČÚZK, služba WMS);
- Aktuální ortofotomapa – snímkováno 2024 (ČÚZK, služba WMS);
- Webové stránky obce Lednice (<https://www.lednice.cz>, 1. 8. 2024);
- Dokumentace pro územní rozhodnutí III/41417 Lednice obchvat, změna č. 1 (ViaDesign, s.r.o. 2015);
- Studie Lednice Obchvat – propojení ulice Valtická a Břeclavská (ViaGesign, s.r.o., 11/2025)
- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje (2020);
- Existence sítí (VaK Břeclav, a.s.).

Úvod

Koncepce veřejné infrastruktury se v pojetí tohoto územního plánu zabývá především územními podmínkami napříč celým řešeným územím, tj. zastavěným územím, zastavitelnými plochami a nezastavěným územím).

Koncepce veřejné infrastruktury byla navržena se znalostí a zřetelem k dosavadnímu utváření struktury obce. Principem koncepce veřejné infrastruktury je cílené umístění ploch s rozdílným způsobem využití a koridorů nad plochami s rozdílným způsobem využití, které zajišťují obsluhu území.

Územní plán vymezuje v tomto území zejména plochy a koridory pro zajištění obsluhy území.

Koncepce veřejné infrastruktury vychází z dělení veřejné infrastruktury dle § 10 odst. 1 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a tvoří ji:

a) Koncepce veřejných prostranství, která se dále skládá z:

- koncepce prostupnosti a obsluhy území
- koncepce veřejné zeleně

b) Koncepce občanského vybavení veřejné infrastruktury.

c) Koncepce dopravní infrastruktury, která se dále skládá z:

- koncepce pěší dopravy
- koncepce cyklistické dopravy
- koncepce veřejné hromadné dopravy
- koncepce železniční dopravy
- koncepce silniční dopravy
- koncepce statické dopravy

d) Koncepce technické infrastruktury, která se dále skládá z:

- koncepce zásobování vodou
- koncepce odkanalizování
- koncepce zásobování elektrickou energií
- koncepce zásobování plynem
- koncepce odpadového hospodářství

e) Koncepce zelené infrastruktury.

4.2. Koncepce veřejných prostranství

4.2.1. Koncepce prostupnosti a obsluhy území

a) Současný stav a východiska řešení

Veřejná prostranství, jejichž součástí jsou ulice a návsi, jsou jednou ze základních urbanistických složek v sídle. Tato složka je v ÚP zajištěna vymezením ploch veřejných prostranství všeobecných (PU) a ploch dopravy všeobecné (DU), jejichž podmínky obecně umožňují existenci ulic, návší, náměstí, účelových komunikací apod. Plochy veřejných prostranství, případně dopravní infrastruktury, se vymezují za účelem zajištění podmínek zejména pro obsluhu a prostupnost území.

Sítí ploch veřejných prostranství a dopravní infrastruktury je zajištěna základní obsluha sídla, provázanost a prostupnost řešeného území (prostupnost zástavby, prostupnost ze zástavby do krajiny a prostupnost krajiny). Pozemky státních a krajských silnic jsou vymezeny jako plochy dopravy všeobecné tak, aby bylo zaručeno fungování celostátního, regionálního i místního dopravního systému včetně dopravního spojení obce s okolím. Místní a účelové komunikace, které zaručují provázanost sídla na celooobecní úrovni, jsou vymezeny jako plochy veřejných prostranství všeobecných. Jako plochy veřejných prostranství všeobecných jsou vymezeny i další veřejně přístupné pozemky, které také

např. zajišťují podmínky pro rekreaci obyvatel (menší parčíky, dětská hřiště) a zahrnují i pozemky s veřejnou zelení.

Struktura veřejných prostranství odpovídá historickému vývoji obce a zajišťuje kvalitní prostupnost a obsluhu území. Podobná situace je v prostupnosti nezastavěného území směrem k okolním obcím, která je kromě místních komunikací zajištěna po polních cestách a dalších účelových komunikacích. Tato propojení jsou důležitá pro naplnění rekreačního potenciálu krajiny (pro pěší i cyklistické trasy) i pro účelovou zemědělskou dopravu. Je důležité nadále rozvíjet nebo alespoň udržovat hodnoty, které zajišťují prostupnost a obsluhu území.

b) Odůvodnění řešení

Z hlediska stávajících veřejných prostranství v obci, lze tyto prostory ve vztahu k územnímu plánu rozdělit na dvě skupiny:

- Veřejná prostranství, která jsou funkčně a prostorově stabilizovaná. Taková územní plán vymezuje jako stabilizované plochy veřejných prostranství všeobecných (PU) a plochy dopravy všeobecné (DU). Jsou jimi ulice zajišťující spojení obce s okolím, například Mikulovská, Nejdecká, 21. dubna, Břeclavská a Valtická a síť ulic náměstí a návsi zajišťující jejich obsluhu zejména rezidenčních oblastí, např. Slovácká, Komenského, Čechova, ulice a náves v Nejdku, Zámecké náměstí.
- Veřejná prostranství, která jsou funkčně a prostorově stabilizovaná, avšak kvůli jejich malému rozsahu není účelné je vymezovat jako samostatné plochy, proto jsou agregovány do jiných typů ploch, a jejich účel zajišťuje překryvný prvek pěší propojení. Takovými veřejnými prostranstvími jsou například průchody mezi ulicí Cihlářskou a okolím, která jsou zahrnuta do ploch smíšených obytných a v nich jsou vymezeny prvky pěších propojení.

Z hlediska zajištění flexibility je v podmínkách územního plánu umožněno umisťování nových veřejných prostranství také v rámci podmínek dalších ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch smíšených obytných. Nové ulice nad rámec vymezených ploch veřejných prostranství lze tudíž v případě potřeby umisťovat ve stávajících, ale i nově navrhovaných obytných územích.

V územním plánu jsou pro zajištění obsluhy nově navržených návrhových ploch (zejména smíšených obytných), nebo pro zlepšení či doplnění prostupnosti území vymezeny návrhové plochy veřejných prostranství všeobecných (PU). V územním plánu jsou návrhové plochy veřejných prostranství všeobecných vymezeny v těchto rozvojových územích:

- **rozvojové území „Za Nejdeckou“** (plocha PU.063 v rámci zastavitelné plochy Z.02);
- **rozvojové území „Mikulovská“** (plocha PU.066 v rámci zastavitelné plochy Z.03) – plocha je vymezena jako jedna z návrhových ploch na okraji obce, které jsou navrženy u všech nejfrekventovanějších vjezdů do obce a které mají sloužit pro zajištění záchytného parkování návštěvníků Lednice; plocha PU.066 je vymezena na západní okraji při ulici Mikulovská pro parkování návštěvníků příjezdících ze směru od Mikulova a Sedlece; další plochy jsou vymezeny při ulici Břeclavská (směr od Břeclavi) a u silnice II/422 (směr od Podivína, resp. dálnice D2), podrobněji viz koncepce statické dopravy kap. I. 4.4.6. tohoto odůvodnění;

- **rozvojové území „Václavkova“** (plocha PU.082 v rámci zastavitelné plochy Z.19);
- **rozvojové území „Na Zahradách“** (plocha PU.085 a PU.095 v rámci zastavitelné plochy Z.05);
- **rozvojové území „Nádražní“** (plocha PU.129 v rámci transformační plochy T.07) – plocha je vymezena na jižním a jihovýchodním okraji obce jako součást koridoru pro dopravní infrastrukturu pro umístění nové komunikace v parametrech sběrné místní komunikace pro odlehčení dopravy v ulici Břeclavská; plocha je vymezena na podkladu dokumentace pro územní rozhodnutí „III/41417 Lednice obchvat“ (zhotovitel ViaDesign, r. 2013) mezi ulicemi Valtická a Břeclavská (ulicí Nádražní a mezi železnicí a areálem firmy TRAVOR); navazuje na plochu veřejných prostranství všeobecných PU.134; v rámci plochy bude v její jihovýchodní části umístěno stromořadí, které vytvoří hranici sídla a krajiny a naváže tak na navrhované pásy zeleně na okraji sídla, a dále v ní bude umístěna stezka pro pěší a cyklisty;
- **rozvojové území „Sídliště Osvobození“** (plocha PU.487 v rámci transformační plochy T.13) – plocha je vymezena jihovýchodně od centra obce mezi zástavbou rodinných a bytových domů na ulici Sídliště Osvobození; plocha je vymezena pro rekonstrukci místní komunikace, revitalizace přilehlých veřejných prostranství a pro vybudování chodníku podél ulice Břeclavská;
- **rozvojové území „Břeclavská“** (plocha PU.134 v zastavitelné plochy Z.09) – plocha je vymezena na jihovýchodním okraji obce jako součást koridoru pro dopravní infrastrukturu pro umístění nové komunikace v parametrech sběrné místní komunikace pro odlehčení dopravy v ulici Břeclavská; plocha je vymezena podél rozvojového území na základě dokumentace pro územní rozhodnutí; navazuje na plochu veřejných prostranství všeobecných PU.129 a plochu dopravy všeobecné DU.142;
- **rozvojové území „Slovácká“** (plocha PU.172 v rámci zastavitelné plochy Z.12 a plocha PU.176 v rámci transformační plochy T.09);
- **rozvojové území „Koupaliště“** (plocha PU.140 v rámci zastavitelné plochy Z.11) – plocha je vymezena v rámci návrhových ploch na okraji obce, které jsou navrženy u všech nejméně frekventovanějších vjezdů do obce a které mají sloužit pro zajištění záchytného parkování návštěvníků Lednice; plocha PU.140 je vymezena v jihovýchodní části řešeného území u ulice Břeclavská pro parkování návštěvníků přijíždějících ze směru od Břeclavi a také pro parkování návštěvníků koupacího biotopu; další plochy jsou vymezeny při ulici Mikulovská (směr od Sedlece a Mikulova) a u silnice II/422 (směr od Podivína, resp. dálnice D2), podrobněji viz koncepce statické dopravy kap. I. 4.4.6. tohoto odůvodnění;
- **rozvojové území „Za Hřbitovem“** (plocha PU.618 v rámci transformační plochy T.11);
- **rozvojové území „Nejdek-jih“** (plocha PU.627 v rámci zastavitelné plochy Z.17);
- **rozvojové území „Nejdek-západ“** (plochy PU.633 a PU.708 v rámci zastavitelné plochy Z.18).

V územním plánu nejsou návrhové plochy dopravy všeobecné, které by zabezpečovaly podmínky pro veřejná prostranství.

V územním plánu je vymezena návrhová plocha dopravy všeobecné (DU) pro zabezpečení podmínek mj. pro veřejná prostranství:

- **rozvojové území „K Břeclavské“** (plocha DU.142 v rámci zastavitelné plochy Z.09).

U nových veřejných prostranství, která mají sloužit pro umístění komunikace zpřístupňující pozemek stavby, je Územním plánem vyžadována minimální šířka tohoto prostranství v souladu s požadavkem § 9 vyhlášky o požadavcích na výstavbu č. 146/2024 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Při využití jednosměrné komunikace lze pozemek rodinného domu obsluhovat veřejným prostranstvím minimální šířky 6,5 m, pro kvalitní obsluhu území se ale jeví vhodnější zajistit minimální šířku veřejného prostranství alespoň 8 m, která umožňuje obousměrný provoz (nebo pro něj do budoucna ponechává alespoň dostatečný prostor). Důvodem je zajištění kvalitních prostorových podmínek pro obsluhu území, které umožňují i do budoucna poměrně komfortní uspořádání uličního profilu. Pozemky bytových domů mají nároky na šířku obsluhujícího veřejného prostranství ještě vyšší.

Při realizaci komunikací obsluhujících území (zejména obytné) je důležité vytvářet průjezdné ulice bez výraznějších slepých závěků, které jsou problematické při obsluze území a jeho dostupnosti vozidly integrovaného záchranného systému v případě, že musí dojít k uzavření jediného vjezdu do území (např. při havárii sítí technické infrastruktury). Pokud je vytvořena dostatečně hustá síť průjezdných komunikací, není intenzita provozu na nich nijak výrazná, neboť se dopravní zátěž rozloží do více různých tras a pohoda bydlení tak nemůže být místní dopravou narušena.

4.2.2. Koncepce veřejné zeleně

a) Současný stav a východiska řešení

Zeleň je jednou ze základních urbanistických složek v sídle, která je Územním plánem zajištěna vymezením ploch zeleně všeobecné (ZU), jejichž podmínky obecně umožňují ozelenění. Hlavním účelem navržené koncepce je zajištění dostatek hodnotné zeleně uvnitř sídla pro odpočinek a relaxaci obyvatel, případně i návštěvníků obce, zaručení dobrých klimatických podmínek obce, zaručení dobrých hygienických podmínek obce a estetické působení zeleně v obrazu obce.

b) Odůvodnění řešení

Z hlediska stávajících ploch zeleně v obci, lze tyto prostory ve vztahu k územnímu plánu rozdělit na dvě skupiny:

- Zeleň, která je funkčně a prostorově stabilizovaná. Takovou územní plán vymezuje jako stabilizované plochy zeleně všeobecné (ZU). Jsou jimi zejména zámecký park, pás zeleně mezi ním a ulicí Valtickou / lednickým nádražím, bývalý židovský hřbitov, nebo pás zeleně podél lednické kolonády na východě obce.
- Zeleň, která je funkčně a prostorově stabilizovaná, avšak kvůli jejímu malému rozsahu není účelné ji vymezovat jako samostatnou plochu. Taková zezeň je agregována do jiných typů ploch, zejména ploch veřejných prostranství všeobecných. Takovou veřejnou zelení jsou pásy zeleně v rozšířených ulicích, např. ve východní části ulice

Slovácké, ve střední části ulice Mikulovské, nebo Akademická zahrada v areálu Mendlovy univerzity zahrnutá do plochy občanského vybavení veřejného. Obdobným příkladem je i veřejná zeleň navazující na pozemek základní školy při ulici Břeclavské (plocha OV.040). Územní plán tuto plochu vymezuje prioritně jako plochu stabilizovanou z důvodu zachování a ochrany veřejné funkce občanského vybavení veřejné infrastruktury. Veřejná prostranství a veřejná zeleň jsou však v plochách občanského vybavení přípustné, parkové úpravy nejsou tímto vymezením dotčeny. Vzhledem k tomu, že se jedná o plochu stabilizovanou, nejsou v ploše přípustné změny, které by charakter plochy zásadně měnily.

V územním plánu jsou návrhové plochy zeleně všeobecně vymezeny v těchto rozvojových územích:

- **rozvojové území „Za Nejdeckou“** (plocha ZU.061 v rámci zastavitelné plochy Z.02) – plocha vymezena na západním okraji obce mezi ulicemi Nejdeckou a Mikulovskou v návaznosti na návrhovou plochu smíšenou obytnou všeobecnou; plocha je určena pro pás zeleně, který má vytvořit hranici sídla a krajiny, je možné do ní umístit stezku pro pěší a cyklisty;
- **rozvojové území „U Hřbitova“** (plocha ZU.069 v rámci zastavitelné plochy Z.04) – plocha vymezena na jihozápadním okraji obce mezi ulicí Mikulovskou a hřbitovem v návaznosti na návrhovou plochu smíšenou obytnou všeobecnou; plocha ZU.069 je určena pro oddělení hřbitovní aleje a navrhované zástavby v ploše SU.068,
- **rozvojové území „Za Hřbitovem“** (plocha ZU.072 v rámci plochy změn v krajině K.03) – plocha vymezena na jihozápadním okraji obce mezi ulicí Mikulovskou a hřbitovem v návaznosti na plochu smíšenou obytnou všeobecnou; plocha je určena pro pás zeleně, který má vytvořit hranici sídla a krajiny, je možné do ní umístit veřejné prostranství včetně stezky pro pěší a cyklisty;
- **rozvojové území „Na Zahradách“** (plocha ZU.083 v rámci plochy změn v krajině K.04) – plocha vymezena na jihozápadním okraji obce mezi hřbitovem a ulicí Čechova II v návaznosti na návrhové plochy veřejných prostranství všeobecných a plochy smíšené obytné všeobecné; plocha je určena pro pás zeleně, který má vytvořit hranici sídla a krajiny, je možné do ní umístit veřejné prostranství včetně stezky pro pěší a cyklisty; část plochy sousedící se hřbitovní alejí má oddělit hřbitovní alej a navrhovanou zástavbu v ploše SU.077;
- **rozvojové území „Za Univerzitou“** (plocha ZU.096 v rámci plochy změn v krajině K.05) – plocha vymezena na jihozápadním okraji obce mezi ulicí Čechova II a areálem univerzity v návaznosti na návrhovou plochu smíšenou obytnou všeobecnou; plocha je určena pro pás zeleně, který má vytvořit hranici sídla a krajiny, je možné do ní umístit stezku pro pěší a cyklisty;
- **rozvojové území „Břeclavská“** (plocha ZU.131 v rámci zastavitelné plochy Z.07) – plocha je vymezena v jihovýchodní části obce mezi výrobním areálem a ulicí Břeclavská v návaznosti na návrhovou plochu smíšenou obytnou všeobecnou; má sloužit jako pás izolační zeleně, který má oddělit obytnou část území od navrhované komunikace;

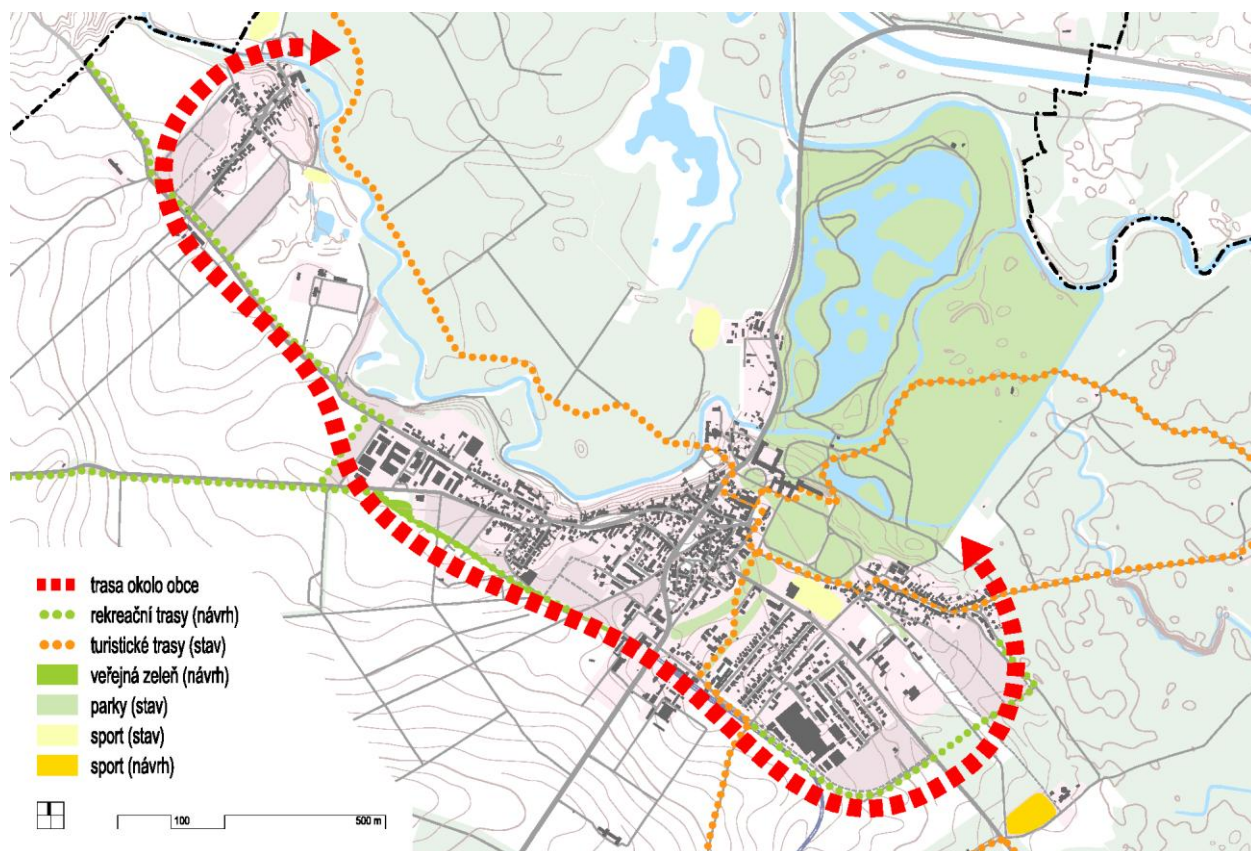
- **rozvojové území „K Břeclavské“** (plocha ZU.143 v rámci zastavitelné plochy Z.09) – plocha vymezena v jihovýchodní části obce podél nově navrhované místní komunikace; plocha je určena pro pás zeleně, který má vytvořit hranici sídla a krajiny, je možné do ní umístit stezku pro pěší a cyklisty;
- **rozvojové území „U Rozhledny“** (plochy ZU.139 a ZU.144 v rámci plochy změn v krajině K.06 a plocha ZU.145 v rámci plochy změn v krajině K.07) – plochy jsou vymezeny na východním okraji zastavěného území; účelem plochy ZU.139 je vytvořit přechodovou zónu mezi obytným územím obce a plochami zeleně okolo rozhledny a také odclonění obytné zástavby od ulice Břeclavská; plochy ZU.144 a ZU.145 jsou určeny pro vytvoření zázemí pro každodenní rekreaci obyvatel; v plochách se předpokládá výsadba zeleně s parkovými úpravami a umístěním městského mobiliáře a herních prvků;
- **rozvojové území „Koupaliště“** (plocha ZU.152 v rámci zastavitelné plochy Z.13) – plocha ZU.152 je vymezena v rámci hlavní koncepce rozvoje a je určena pro koupací biotop bez tobogánu a jiných prostorově výrazných atrakcí; na ploše je možné umístit pouze objekt určený pro zázemí, toalety, šatny nebo občerstvení, který bude současně odclňovat pohledově nevhodné řešení úpravny vody a parkoviště; veřejné koupaliště je jediná občanská vybavenost celooobecního významu, která v obci chybí; plocha je vymezena pro rekreaci obyvatel obce jako nutná potřeba, mimo jiné i jako kompenzace negativních vlivů spojených s turistickým ruchem, které vznikají kvůli zařazení obce na seznam památek UNESCO a které v hlavní turistické sezoně (duben–říjen) omezují běžný život a rekreaci obyvatel Lednice; v bezprostřední blízkosti obce je sice dostatek vodních ploch, ale tyto nejsou vhodné pro koupání (většinou z důvodů ochrany památek a jejich okolí nebo ochrany přírody); v minulosti bývalo místo pro koupání na jižním břehu Mlýnského rybníka pod Apollónovým chrámem (bez vybavení a potřebného zázemí), využití tohoto místa pro vybudování koupaliště se zázemím není v dnešní době z důvodu památkové ochrany možné (není možné zde umístit adekvátní zázemí); plocha pro koupací biotop je vymezena s ohledem na zájmy památkové ochrany v území a chráněné pohledové dominanty; cílem vymezení plochy občanského vybavení sport je také kultivace území vedle úpravny vody s cílem zakrýt stavbu technické infrastruktury v pohledu od Lednice i od silnice na Břeclav; v jihovýchodní části plochy bude řešeno parkoviště a celé rozvojové území se doplňuje plochou veřejného prostranství všeobecného (PU.140) s parkovištěm, která bude částečně sloužit i jako záchytné parkoviště ze směru od Břeclavi; ochranná pásma stávajících elektrických vedení 22 kV a 110 kV přecházejících přes plochu budou při konkrétním návrhu záměru zohledněna, případně budou vedení přeložena či uložena pod zem; podrobnější členění plochy bude prověřeno územní studií, jejíž zpracování je podmínkou pro její stavební využití, ve studii bude prověřeno zejména umístění koupacího biotopu a jeho odpovídajícího zázemí (bez výškových dominant a nových vizuálních akcentů v území ty typu tobogán, skákací věže a rozhledny), včetně parkovacích ploch s min. 20 % podílem vegetační složky; pro zabezpečení všech kulturně historických hodnot a chráněných atributů památky Lednicko-valtické kulturní krajiny – Památky, zapsané na Seznam

světového dědictví UNESCO, je vhodným nástrojem HIA (Heritage impact assessment);

- **rozvojové území „Slovácká“** (plocha ZU.175 v rámci zastavitelné plochy Z.12) – plocha je určena pro pás zeleně, který má vytvořit hranici sídla a krajiny;
- **rozvojové území „U Kaple“** (plocha ZU.375 v rámci plochy změn v krajině K.08) – plocha je určena pro pás zeleně podél silnice III. třídy III/42124 a je možné v ní umístit stezku pro pěší a cyklisty; cílem je zlepšení prostupnosti území a zlepšení ekologické funkce krajiny;
- **rozvojové území „U Vodojemu“** (plocha ZU.374 v rámci plochy změn v krajině K.09) – plocha je určena pro pás zeleně podél silnice III. třídy III/42124; cílem je zlepšení prostupnosti území a zlepšení ekologické funkce krajiny;
- **rozvojové území „Nejdecká“** (plocha ZU.388 v rámci plochy změn v krajině K.10) – plocha je určena pro pás zeleně podél silnice III. třídy III/42117 42117 mezi Lednicí a Nejdkem a je možné v ní umístit stezku pro pěší a cyklisty; cílem je zlepšení prostupnosti území;
- **rozvojové území „U Skleníků“** (plocha ZU.379 v rámci plochy změn v krajině K.11 a plocha ZU.380 v rámci plochy změn v krajině K.12) – plochy jsou určeny pro pás zeleně podél silnice III. třídy III/42117 42117 mezi Lednicí a Nejdkem a je možné v nich umístit stezku pro pěší a cyklisty; cílem je zlepšení prostupnosti území;
- **rozvojové území „K Nejdku“** (plocha ZU.624 v rámci plochy změn v krajině K.13) – plocha je určena pro pás zeleně podél silnice III. třídy III/42117 mezi Lednicí a Nejdkem a podél navrhované zástavby Nejdku; je možné v ní umístit stezku pro pěší a cyklisty; cílem je zlepšení prostupnosti území a vytvoření hranice mezi sídlem a krajinou;
- **rozvojové území „Nejdek-jih“** (plochy ZU.628 a ZU.629 v rámci zastavitelné plochy Z.17) – plochy jsou určeny pro pás zeleně podél silnice III. třídy III/42117 u Nejdku a mají sloužit jako izolační zeleň mezi silnicí a nově navrhovanou zástavbou; je možné v nich umístit stezku pro pěší a cyklisty pro zlepšení prostupnosti území; plochy mají zároveň vytvořit hranici mezi sídlem a krajinou;
- **rozvojové území „Nejdek-západ“** (plocha ZU.631 v rámci zastavitelné plochy Z.18) – plocha je určena pro pás zeleně podél silnice III. třídy III/42117 u Nejdku a má sloužit jako izolační zeleň mezi silnicí a nově navrhovanou zástavbou; je možné v ní umístit stezku pro pěší a cyklisty pro zlepšení prostupnosti území; plocha má zároveň vytvořit hranici mezi sídlem a krajinou;
- **rozvojové území „K Bulharům“** (plocha ZU.646 v rámci plochy změn v krajině K.14) – plocha je určena pro pás zeleně podél silnice III. třídy III/42117 směrem na Bulhary a podél navrhované zástavby Nejdku; je možné v ní umístit stezku pro pěší a cyklisty; cílem je zlepšení prostupnosti území a vytvoření hranice mezi sídlem a krajinou.

Potřeba vymezení ploch veřejné zeleně je nutná z hlediska zajištění rekreačních území pro obytnou zástavbu celé obce (tedy i pro stabilizované obytné území) s přihlédnutím k rostoucímu trendu trávení volného času na veřejných prostranstvích a v rekreačních územích nabízejících dobré podmínky pro pestré škálu sportovních či rekreačních

aktivit. Může se jednat o hřiště pro různé sporty, in-line stezky, stezky pro procházky, louky pro odpočinek či volnou zábavu atd.



Obr. I.21: Schéma rekreačního okruhu a tras

4.3. Koncepce občanského vybavení veřejné infrastruktury

a) Současný stav a východiska řešení

Občanské vybavení veřejné infrastruktury je jednou ze základních urbanistických funkcí v sídle, která je Územním plánem zajištěna vymezením ploch občanského vybavení veřejného (OV) pro stavby a zařízení užívané ve prospěch zejména vzdělávání a výchovy, veřejné správy, bezpečnosti obyvatel, sociálních služeb, kultury, sportu a pohřebnictví.

Občanské vybavení veřejné infrastruktury, nebo-li veřejné vybavení, je územním plánem chápáno v souladu s § 10 odst. 1 písm. d) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jako občanské vybavení, které slouží k zajištění základních potřeb obyvatel. Stavby, zařízení a pozemky sloužící ke vzdělávání, výchovu, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva jsou zajištěny vymezením ploch občanského vybavení veřejného (OV), stavby, zařízení a pozemky hřbitovů jsou zajištěny vymezením ploch občanského vybavení hřbitovů (OH). Stavby, zařízení a pozemky sportu jsou zajištěny vymezením ploch občanského vybavení sportu (OS).

Veřejné vybavení je s ohledem na velikost obce na dostatečné úrovni. Je proto zapotřebí dále rozvíjet současný stav. Další zařízení veřejného vybavení vyšší úrovně se nacházejí mimo území obce, zejména v Břeclavi. Sportovní vybavení v obci je na dobré úrovni a vhodně doplňuje funkci bydlení a rekreace. Nadále je důležité rozvíjet, nebo alespoň zajistit zachování současného stavu sportovního vybavení s ohledem na zvýšení potenciálu a atraktivitu obce a také na rostoucí zájem o trávení volného času obyvatel.

b) Odůvodnění řešení

Z hlediska stávajících provozů veřejného vybavení v obci, lze tato zařízení ve vztahu k územnímu plánu rozdělit na dvě skupiny:

- Zařízení, která jsou funkčně a prostorově stabilizovaná. Taková územní plán vymezuje jako stabilizované plochy OV, OH či OS. Jsou jimi například lednický zámek a další stavby v areálu, obecní úřad na Zámeckém náměstí, areál Mendlovy univerzity v jižní části obce, základní a mateřská škola při ulici Břeclavské, penzion pro seniory v ulici Na Zahradách, Ústřední kontrolní a zkušební ústav zemědělský v Nejdku, vodní mlýn v Nejdku, lednický hřbitov, nejdecký hřbitov, sportovní areál u ulice Slovácké atd. Do ploch stabilizovaných občanského vybavení veřejného byly zahrnuty i pozemky navazující na pozemek základní školy při ulici Břeclavské, které mají charakter veřejné zeleně (plocha OV.040). Územní plán tuto plochu vymezuje jako plochu stabilizovanou z důvodu zachování a ochrany veřejné funkce občanského vybavení veřejné infrastruktury. Veřejná prostranství a veřejná zeleň jsou však v plochách občanského vybavení přípustné, parkové úpravy nejsou tímto vymezením dotčeny. Vzhledem k tomu, že se jedná o plochu stabilizovanou, nejsou přípustné změny, které by charakter plochy zásadně měnily.
- Zařízení, která jsou funkčně a prostorově stabilizovaná, avšak kvůli jejich rozsahu není účelné je vymezovat jako samostatné plochy, proto jsou agregována do jiných typů ploch, jejichž podmínky jejich údržbu a rozvoj umožňují. Takovými zařízeními jsou například ordinace, lékárny a drobné umělecké galerie, která jsou povětšinou zahrnuty do ploch smíšených obytných.

Z hlediska zajištění flexibility je v podmínkách územního plánu umožněno umísťování nových záměrů veřejného nebo sportovního vybavení také v rámci podmínek dalších ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch smíšených obytných. Zařízení sociálních a zdravotních služeb, kultury apod. lze tudíž umísťovat ve stávajících, ale i nově navrhovaných obytných územích. Obdobně je veřejné vybavení přípustné i v plochách občanského vybavení komerčního.

V územním plánu jsou návrhové plochy občanského vybavení veřejného vymezeny v těchto rozvojových územích:

- **rozvojové území „Za Univerzitou“** (plocha OV.094 v rámci zastavitelné plochy Z.06) – vymezeno na jižním okraji obce v návaznosti na areál Mendelovy univerzity, je určeno pro rozvoj univerzity; plocha byla vymezena pro rozvoj občanského vybavení – školská zařízení i v platném územním plánu; vzhledem k vymezení plochy v bezprostředním doteku se stávajícím areálem univerzity, v území, které tvoří klín do zastavěného území, je vymezení této plochy z hlediska ochrany ZPF nejlepším možným umístěním.
- **rozvojové území „U nádraží“** (plocha OV.114 v rámci transformační plochy T.04) – vymezeno jižně od centra obce mezi ulicemi Nádražní a Komenského v návaznosti na budovu hasičů; plocha je vymezena pro rozšíření hasičské zbrojnice a pro technické zázemí obce;
- **rozvojové území „Lázně“** (plocha OV.159 v rámci transformační plochy T.08) – vymezeno východně od centra obce v návaznosti na stávající budovy lázní, navrženo pro možné rozšíření lázní Perla; v platný územní plán v tomto území vymezuje návrhové plochy pro občanské vybavení – komerční zařízení;
- **rozvojové území „Valtická“** (plocha OV.349 v rámci transformační plochy T.10) – plocha je vymezena na ploše stávající technické infrastruktury a je určena pro změnu stávající budovy technického zařízení na galerii s drobným občerstvením;
- **rozvojové území „Ekocentrum Hozloky“** (plocha OV.490 v rámci zastavitelné plochy Z.24) – vymezena na severozápadním okraji obce mezi zastavěným územím a Zámeckou Dyjí; plocha je vymezena pro Ekologické a informační centrum u biotopu Hozloky na základě stavebního povolení (č.j. MUBR 59075/2019); plocha byla vymezena pro umožnění drobných změn záměru.

V územním plánu nejsou vymezeny návrhové plochy občanského vybavení sportu a občanského vybavení hřbitovů.

4.4. Koncepce dopravní infrastruktury

4.4.1. Koncepce pěší dopravy

a) Současný stav a východiska řešení

Pěší pohyb je v zastavěném území obce zajištěn podél silnic, místních komunikací a dalších veřejných prostranstvích. Podél většiny komunikací v zastavěném území jsou vybudované chodníky, v méně frekventovaných ulicích využívají chodci přímo vozovku.

V nezastavěném území slouží pro pěší pohyb především silnice a místní a účelové komunikace (např. polní cesty), případně pěší stezky.

Řešeným územím prochází zejména tyto turistické trasy:

- Červená (– z Valtic přes Boří les a lednické rybníky – zámek Lednice – Nejdeček rozcestí – Bulhary –);
- Žlutá (zámek Lednice – Lovecký zámek – Ladenský most – Podivín –)
- Žlutá (okolo lednických rybníků)

Územím procházejí dálkové turistické stezky Via Czechia - jižní a Stezka Českem.

Pěší průchodnost zastavěným i nezastavěným územím obce je na dobré úrovni.

V zástavbě je nutné dbát na to, aby nevznikaly slepé ulice a území bylo pro pěší dobře a bezpečně průchodné.

b) Odůvodnění řešení

Pěší doprava je jednou ze základních funkcí v sídle. Ta je Územním plánem zajištěna koncepcí prostupnosti a obsluhy území a je doplněna o trasy pěších propojení, které vymezují prostory v sídle pro pěší průchody. Tyto plošné a liniové prvky zaručují fungování pěší dopravy. Hlavním účelem navržené koncepce je zajištění komfortních podmínek pro pohyb pěších v sídle i v krajině. To zaručuje udržení a rozvoj přírodních podmínek pro soudržnost obyvatel obce.

Pěší propojení jsou vymezena v místech, kde není potřeba zajišťovat automobilové propojení, avšak je potřeba zajistit stávající nebo nový průchod zástavbou nebo zajistit prostupnost podél nebo kolmo na liniové bariéry v území.

Může se jednat o stávající nebo navržené pěší průchody (v grafice Územního plánu není rozlišeno). V případě stávajících jde většinou o veřejně přístupné pozemky malé šířky, které není vzhledem k podrobnosti a měřítku Územního plánu možné vymezit jako samostatné plochy veřejných prostranství. Navržená pěší propojení mají zajistit ve stávající nebo nové zástavbě ponechání vhodného koridoru s minimální šířkou pro veřejný průchod, přičemž jeho konkrétní umístění není určeno a bude prověřeno v rámci podrobnější dokumentace.

Pěší propojení je konkrétně vymezeno v těchto územích:

- „**Cihlářská I**“ – pěší propojení přes plochu SU.034 pro zajištění pěší prostupnosti mezi domy z ulice Cihlářská na ulici Čechova;
- „**Cihlářská II**“ – dvě pěší propojení přes plochu SU.041 pro zajištění pěší prostupnosti mezi ulicí Cihlářská a ulicí Břeclavská a pro zajištění pěší prostupnosti mezi domy v ulici Cihlářská v jižní části plochy SU.041;
- „**Břeclavská**“ – pěší propojení přes plochu OV.040 pro zajištění stávajícího pěšího propojení ze zámeckého parku směrem k Valtické;
- „**Slovácká**“ – dvě pěší propojení přes plochu SU.173, PU.172 a SU.174 jsou určena pro zajištění pěší prostupnosti od informačního centra do ulice Slovácká;
- „**U Dyje**“ – pěší propojení přes plochu ZU.186, WU.212 a MU.205 je určeno pro zajištění pěší prostupnosti ze zámeckého parku na místní komunikaci na ploše PU.207 (místní komunikace od silnice II. třídy II/422 k Janohradu).

4.4.2. Koncepce cyklistické dopravy

a) Současný stav a východiska řešení

Pohyb cyklistů v řešeném území probíhá zejména po silnicích a po místních a účelových komunikacích, které jsou k této činnosti vhodné.

Řešeným územím prochází následující značené cyklotrasy:

- **EuroVelo 9** (hranice ČR/Polsko – Jeseník – Hanušovice – Mohelnice – Litovel – Olomouc – Prostějov – Brno – Židlochovice – Mikulov – Valtice – Rendez-vous – Tři Grácie – Nový Dvůr – Lednice – Lovecký zámek – Anglická cesta – Břeclav – Poštorná – Reintalská cesta – hranice ČR/Rakousko);
- **„Habánská stezka“** (Přítluky – silnice II/422 – Janohrad – Ladná – Moravský Žižkov – Velké Bílovice – Zimarky – Rakvice – Podivín – Rakvice – Přítluky);
- **„Knížecí stezka“** (hranice ČR/Rakousko – Kolonáda na Reistně – Valtice – Hlohovec – Hraniční zámek – Rybníční zámek – Lednice – Lovecký zámek – Anglická cesta – Ladenská cesta – Apollonův chrám – Nový Dvůr – Tři Grácie – Rendez-vous – Reintalská cesta, hranice ČR/Rakousko);
- **„Lednická stezka“** (Tři Grácie – Hlohovec – Hraniční zámek – Červená studánka – Nejdek – Lednice-zámek – silnice II/422 – Janohrad – Anglická cesta – Kančí obora);
- **„LVA – Slavkovské bojiště“** (Sokolnice – Moutnice – Kloubouky u Brna – Kobylí – Velké Pavlovice – Velké Bílovice – Podivín – Janohrad – Lovecký zámek – Lednice – Rybníční zámek – Hraniční zámek – Hlohovec – Valtice – Muzeum Železné opony);
- **„Mikulovská vinařská stezka“** (Ivaň – Dolní Věstonice – Bulhary – Nejdek – Lednice – Nový Dvůr – Tři Grácie – Hlohovec – Valtice – Kolonáda na Reistně – Úvaly – Sedlec – Mikulov – Pasohlávky – Ivaň);
- **„Velkopavlovická vinařská stezka“** (Židlochovice – Velké Hostěrádky – Velké Bílovice – Podivín – Janohrad – silnice II/422 – Rakvice – Přítluky – Hustopeče – Uherčice – Židlochovice);
- **č. 41** (Nový Přerov – Mikulov – Sedlec – Hraniční zámek – Hlohovec – Tři Grácie – Nový Dvůr – Lednice – Lovecký zámek – Anglická cesta – zámek Břeclav);
- **č. 412** (Žďánický les – Kyjov – Mutěnice – Velké Bílovice – Podivín – Janohrad – Lovecký zámek – Lednice);
- **č. 5043** (Lednice – zámek Lednice – Nejdek – Bulhary – Dolní Věstonice – Vranovice);
- **č. 5045** (Lednice-Slovácká – Nový Dvůr – Tři Grácie – Kaple sv. Huberta – Rendez-vous – Ladenská cesta -Valtice);
- **č. 5066** (Hustopeče – Přítluky – Rakvice – silnice II/422 – Janohrad).

Kromě cyklistické dálkové trasy EuroVelo 9 prochází územím Lednice tyto cyklistické koridory vymezené v ZÚR JMK:

- krajský cyklistický koridor (Brno –) Vranovice – Dolní Věstonice – Lednice – Břeclav – Lanžhot (– Kúty – Bratislava);
- krajský cyklistický koridor Janův hrad – Mutěnice – Vracov.

Značené cyklotrasy dnes územím obce procházejí kromě místních a účelových komunikací i po silnicích II. a III. třídy (převážně v zastavěném území). Chybí bezpečné propojení mezi Lednicí a mostem přes Dyji na silnici II. třídy II/422, v tomto úseku vede značená Lednická stezka. Dále chybí propojení mezi Nejdkem a Lednicí (Nejdeckou ulicí) a propojení směrem na Mikulov z Mikulovské ulice.

Lesy a pole v okolí Lednice jsou přístupné po množství zpevněných a hliněných účelových komunikací a jsou vhodné i pro rekreační využití (procházky, projížďky na kole).

Podmínky pro cyklistickou dopravu v obci jsou na velmi dobré úrovni, je potřeba je dále rozvíjet, hlavně z důvodu bezpečnosti provozu, a to zejména doplňováním a zkvalitňováním sítě účelových komunikací v nezastavěném území s cílem zajistit síť bezpečných propojení se sousedními obcemi (zejména ve směru na Bulhary a Mikulov).

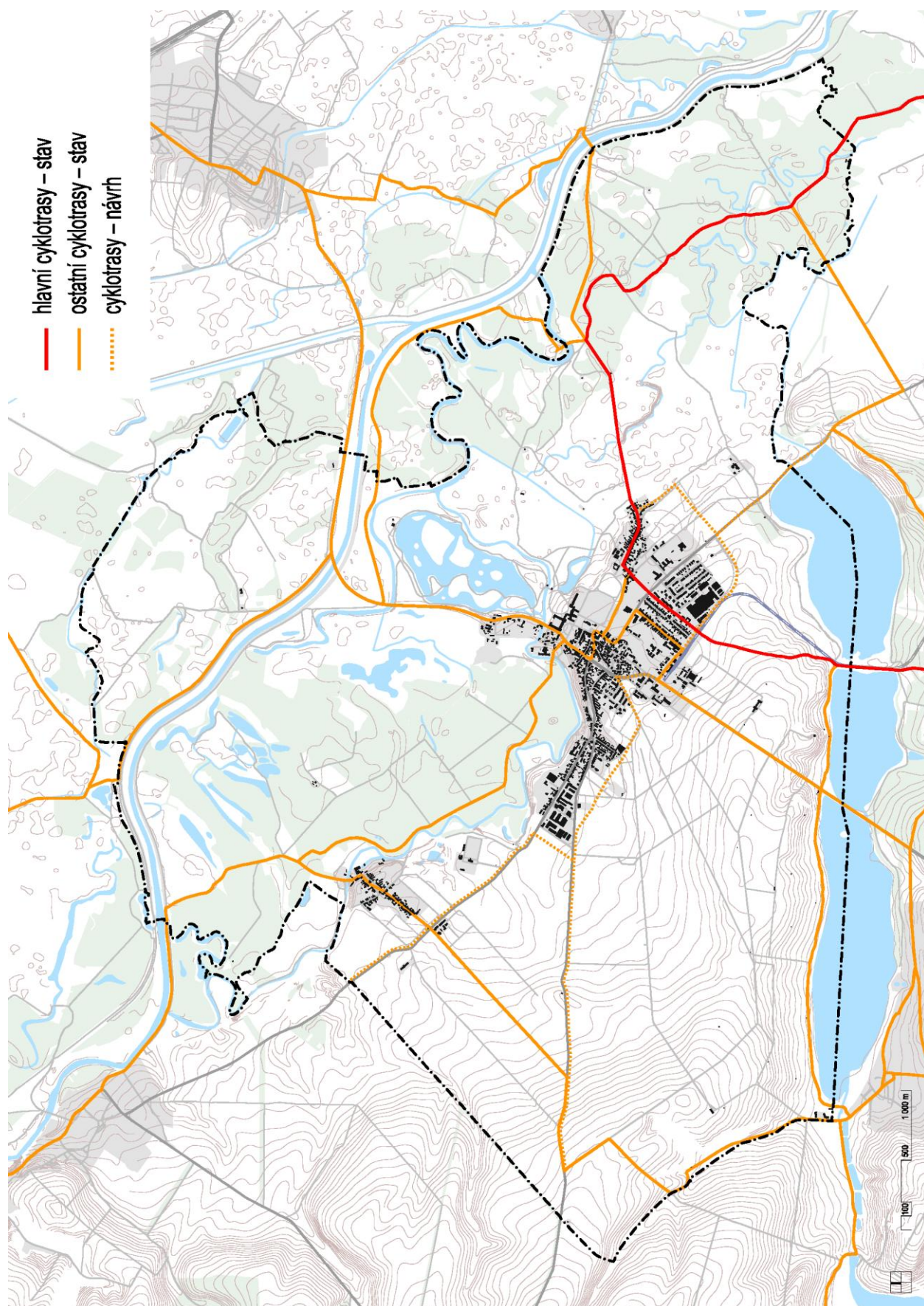
b) Odůvodnění řešení

Cyklistická doprava je jednou ze základních urbanistických funkcí v sídle. Ta je Územním plánem zajištěna koncepcí prostupnosti a obsluhy území a případně koncepcí silniční dopravy. Hlavním účelem navržené koncepce je zajištění komfortních podmínek pro pohyb cyklistů v sídle i v krajině. To zaručuje udržení a rozvoj přívětivých podmínek pro soudržnost obyvatel obce.

Plochy veřejných prostranství a případně i plochy dopravní infrastruktury zajišťují územní podmínky pro vedení cyklistické dopravy, a to formou cyklotras vedených na současných nebo navrhovaných komunikacích (respektive na plochách dopravní infrastruktury či veřejných prostranství nebo v plochách zeleně všeobecné). V nezastavěném území lze cyklostezky nebo účelové cesty vhodné pro pohyb cyklistů umisťovat také na základě podmínek využití ostatních typů ploch (nejen v plochách dopravní infrastruktury a plochách veřejných prostranství).

Pro doplnění komunikací cyklistické dopravy jsou v územním plánu navrženy plochy zeleně všeobecné, ve kterých je možné umístit stezku pro pěší i cyklisty). Jedná se zejména o propojení ve směru na obec Bulhary podél silnice III. třídy III/42117 a město Mikulov podél silnice III. třídy III/42124, která jsou kromě rekreačního využití důležitá i pro každodenní dojíždku obyvatel. **Navrženy jsou tyto plochy:**

- **rozvojové území „U Kaple“** (plocha ZU.375 v rámci plochy změn v krajině K.08);
- **rozvojové území „Nejdecká“** (plocha ZU.388 v rámci plochy změn v krajině K.10);
- **rozvojové území „U Skleníků“** (plocha ZU.379 v rámci plochy změn v krajině K.11 a plocha ZU.380 v rámci plochy změn v krajině K.12);
- **rozvojové území „K Nejdku“** (plocha ZU.624 v rámci plochy změn v krajině K.13);
- **rozvojové území „Nejdek-jih“** (plochy ZU.628 a ZU.629 v rámci zastavitelné plochy Z.17);
- **rozvojové území „Nejdek-západ“** (plocha ZU.631 v rámci zastavitelné plochy Z.18);
- **rozvojové území „K Bulharům“** (plocha ZU.646 v rámci plochy změn v krajině K.14).



Obr. I.22: Schéma koncepce cyklistické dopravy

4.4.3. Koncepce veřejné hromadné dopravy

a) Současný stav a východiska řešení

Veřejná hromadná doprava na území obce spadá do Integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje (IDS JMK). Obec leží v zóně 572 a je obsluhována autobusovou dopravou. Přímo v obci se nachází autobusové zastávky Lednice-škola, Lednice-náměstí, Lednice-Valtická, Lednice – hospodářské družstvo, Lednice-skleníky, Lednice – Nejdek, rozcestí 1.0 a Lednice-Nejdek.

Obec obsluhují tyto **autobusové linky**:

- č. 555 Rakvice – Podivín – Lednice, náměstí – Lednice, Valtická – Hlohovec – Valtice – Úvaly;
- č. 555 Rakvice – Podivín – Lednice, náměstí – Lednice, Valtická – Hlohovec – Valtice – Boří dvůr;
- č. 570 Břeclav – Břeclav, Poštorná – Břeclav, Charvátská Nová Ves – Lednice, Apollo, Lednice, škola – Lednice, náměstí – Lednice, hosp. družstvo – Lednice, skleníky – Lednice, Nejdek, rozc. 1,0 – Bulhary – Milovice – Pavlov – Dolní Věstonice – Horní Věstonice – Perná – Klentnice – Mikulov.

Lednice je obsloužena **železniční tratí** č. 247 Břeclav–Lednice. Trať v Lednici končí. Na trati je v řešeném území umístěna železniční stanice Lednice a železniční zastávka Lednice-rybníky (podrobněji viz koncepce železniční dopravy).

b) Odůvodnění řešení

Hromadná doprava je jednou ze základních urbanistických funkcí v sídle.

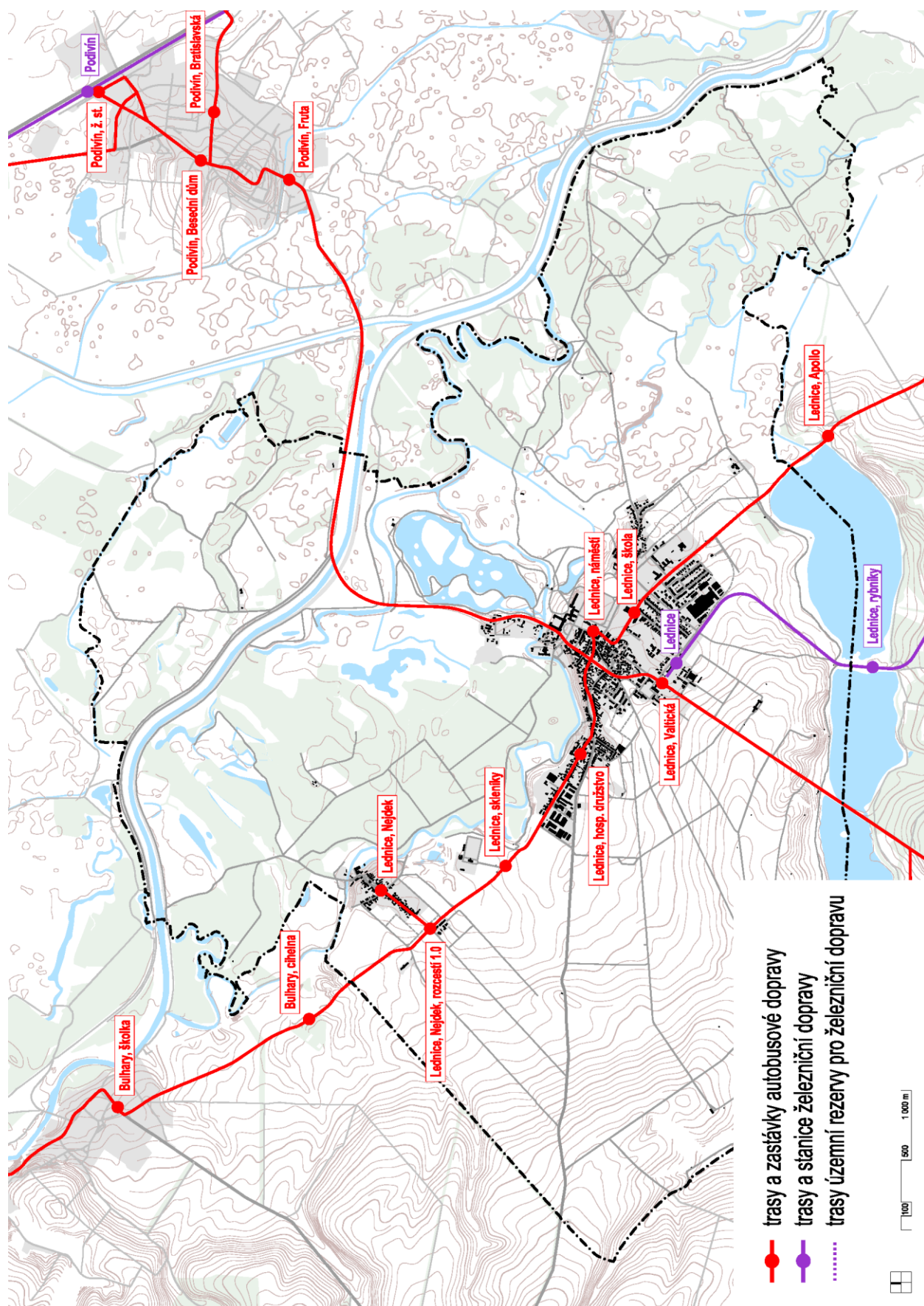
Ta je v Územním plánu zajištěna koncepcí silniční a železniční dopravy. Plochy dopravy všeobecné (DU) případně plochy veřejných prostranství všeobecných (PU), které především zaručují územní podmínky pro tento druh dopravy, se vymezují za účelem zajištění podmínek zejména pro prostupnost a obsluhu území autobusovou a železniční dopravou.

Pro zajištění územních podmínek pro kvalitní fungování veřejné hromadné dopravy (respektive železniční a autobusové dopravy) se vymezují plochy dopravní infrastruktury, které zahrnují pozemky železnice a pozemky dálnic a silnic II. a III. třídy, a dále plochy veřejných prostranství, které taktéž umožňují obsluhu autobusovou dopravou.

Autobusové zastávky, železniční stanice a zastávka jsou zahrnuty do ploch dopravní infrastruktury či do ploch veřejných prostranství, jejichž podmínky v nich toto dopravní zařízení umožňují umisťovat.

V Územním plánu je návrhová plocha pro rozvoj hromadné dopravy vymezena v tomto rozvojovém území:

- **rozvojové území „Čechova“** (plocha DU.032 v rámci transformační plochy T.03) – plocha je vymezena v centru obce mezi silnicí II. třídy II/422 a ulicí Čechova, je určena pro nové autobusové nádraží, které je v současné době umístěno na Zámeckém náměstí jeho podmínky jsou nevyhovující.



Obr. I.23: Schéma hromadné dopravy

4.4.4. Koncepce železniční dopravy

a) Současný stav a východiska řešení

Lednice je obsloužena železniční tratí č. 247 Břeclav–Lednice. Trať v Lednici končí. Na trati je v řešeném území umístěna železniční stanice Lednice a železniční zastávka Lednice-rybníky.

V období od května do září do Lednice o víkendech několikrát denně zajiždí historický vlak. Spíš než o pravidelnou linku se jedná o dopravu pro turisty.

Jedná se o tyto vlaky:

Os 4581, 4583, Os 4585 a Os 4587 po trase Lednice – Lednice, rybníky – Charvátská Nová Ves – Poštorná – Boří Les – Břeclav

a linky Os 4580, Os 4582, Os 4584 a Os 4586 v opačném směru z Břeclavi do Lednice

Pro zachování potenciálu obce je zapotřebí podmínky obslužnosti hromadnou dopravou dále zlepšovat, nebo alespoň udržovat.

b) Odůvodnění řešení

Železniční doprava je jednou ze základních urbanistických funkcí v obci, která je Územním plánem zajištěna vymezením ploch dopravy všeobecné (DU). Plochy dopravy všeobecné se vymezují také za účelem zajištění podmínek pro obsluhu a prostupnost území mj. železniční dopravou.

V Územním plánu není vymezena návrhová plocha pro železniční dopravu.

4.4.5. Koncepce silniční dopravy

a) Současný stav a východiska řešení

Dopravní kostru obce tvoří silnice II. a III. třídy, která je podpořena o místní komunikace v obci. Obsluha zemědělských a lesních pozemků je zajištěna stabilizovanými účelovými komunikacemi.

V řešeném území je páteřní komunikací silnice II/422 propojující okresy Břeclav, Hodonín a Uherské Hradiště v Jihomoravském a Zlínském kraji. Silnice prochází přes zastavěné území obce v severo-j jižním směru

Z hlediska dopravy obyvatel Lednice je významná především silnice III/41417, která spojuje obec s okresním městem Břeclav. Valtice jsou spojeny s Lednicí silnicí II/422. Nejdek je s Lednicí spojen silnicí III/42117.

Podle Analýzy počtu vozidel v obci Lednice (DOPRAN CZ, s.r.o., 07/2024), která zjišťovala skutečný počet projíždějících vozidel (od jízdních kol až po nákladní vozy) na čtyřech hlavních výpadekách z obce v letních týdnech roku 2024, je nejzatíženější komunikací ulice 21. dubna směrem na Podivín:

- ul. Mikulovská směrem na Mikulov - 41 950 vozidel / týden;
- ul. 21. dubna směrem na Podivín - 45 567 / týden;
- ul. Břeclavská směrem na Břeclav - 36 262 / týden;
- ul. Valtická směrem na Valtice - 27 241 / týden.

b) Odůvodnění řešení

Silniční doprava je jednou ze základních urbanistických funkcí v sídle, která je Územním plánem zajištěna vymezením tzv. ploch dopravy všeobecné (DU) a ploch veřejných prostranství všeobecných (PU), jejichž podmínky obecně umožňují existenci pozemních komunikací. Plochy dopravy všeobecné, případně veřejných prostranství, se vymezují za účelem zajištění podmínek zejména pro obsluhu a prostupnost území automobilovou dopravou.

V Územním plánu je současná silniční síť (dálnice a silnice II. a III. třídy) na území obce stabilizována vymezením stabilizovaných ploch dopravy všeobecné (DU). Silnice mohou být v plochách dopravní infrastruktury (a případně dalších) upravovány ve stávajících parametrech nebo v parametrech odpovídajících návrhové kategorizaci krajských silnic.

V Územním plánu jsou návrhové plochy pro silniční dopravu v těchto rozvojových územích:

- **rozvojové území „Čechova“** (plocha DU.032 v rámci transformační plochy T.03) – plocha je vymezena v centru obce mezi silnicí II. třídy II/422 a ulicí Čechova, je určena pro nové autobusové nádraží, které je v současné době umístěno na Zámeckém náměstí a jeho podmínky jsou nevyhovující;
- **rozvojové území „K Břeclavské“** (plocha DU.142 v rámci zastavitelné plochy Z.09) – vymezena plocha pro vybudování okružní křižovatky na ulici Břeclavská na jihovýchodním okraji obce jako součást dopravního koridoru pro místní komunikaci v parametrech sběrné místní komunikace; plocha je vymezena na podkladu dokumentace pro územní rozhodnutí „III/41417 Lednice obchvat“ (zhotovitel ViaDesign, r. 2013).

Úpravy krajských silnic II. a III. třídy mimo zastavěné území (ve volné krajině) musí být prováděny v šířkovém uspořádání odpovídající návrhové kategorii dle koncepčního dokumentu Návrhová kategorizace krajských silnic JMK.

Silnice II/422 a III/41417 mají v průjezdním úseku z hlediska své dopravně urbanistické funkce v zastavěném území dle ČSN 736110 Projektování místních komunikací charakter sběrné místní komunikace funkční skupiny B. Silnice III/42117 a III/42124 mohou být z hlediska své dopravně urbanistické funkce v zastavěném území a zatížení dle ČSN 736110 upravovány jako obslužné místní komunikace funkční skupiny C. Stanovení funkční skupiny pro průjezdní úseky silnic II. a III. třídy v zastavěném území má vliv na možnosti dopravní obsluhy sousedících ploch se silnicemi.

4.4.6. Koncepce statické dopravy**a) Současný stav a východiska řešení**

V obytném území se odstavování a parkování vozidel částečně odehrává na pozemcích rodinných domů a částečně v obsazování veřejných prostranství vozidly rezidentů a jejich návštěvníků. Rezidenti využívají také skupiny individuálních garáží. Návštěvníci obce mají možnost zaparkovat své vozidlo v rámci vyhrazeného prostoru v ulicích. Parkování

pro potřeby podnikatelských subjektů a zařízení občanského vybavení se odehrává uvnitř areálů nebo v rámci jejich pozemků a nezatěžuje tak okolní veřejná prostranství.

Minimální počet parkovacích a vyhrazených stání je stanoven vyhláškou o požadavcích na výstavbu č. 146/2024 Sb. a zejména její Přílohou č. 1.

b) Odůvodnění řešení

Parkování či odstavování vozidel je jednou z důležitých urbanistických funkcí v sídle, která je v Územním plánu umožněna vymezením ploch dopravy všeobecné (DU) nebo ploch veřejných prostranství všeobecných (PU), jejichž podmínky obecně umožňují existenci veřejných parkovacích stání. Parkování či odstavování umožňují i další plochy s rozdílným způsobem využití; tato stání však slouží především pro zajištění obsluhy pozemků, staveb či zařízení dané plochy.

V současné době se na území obce nalézají dle webových stránek obce Lednice 5 parkovacích ploch s níže uvedenou kapacitou:

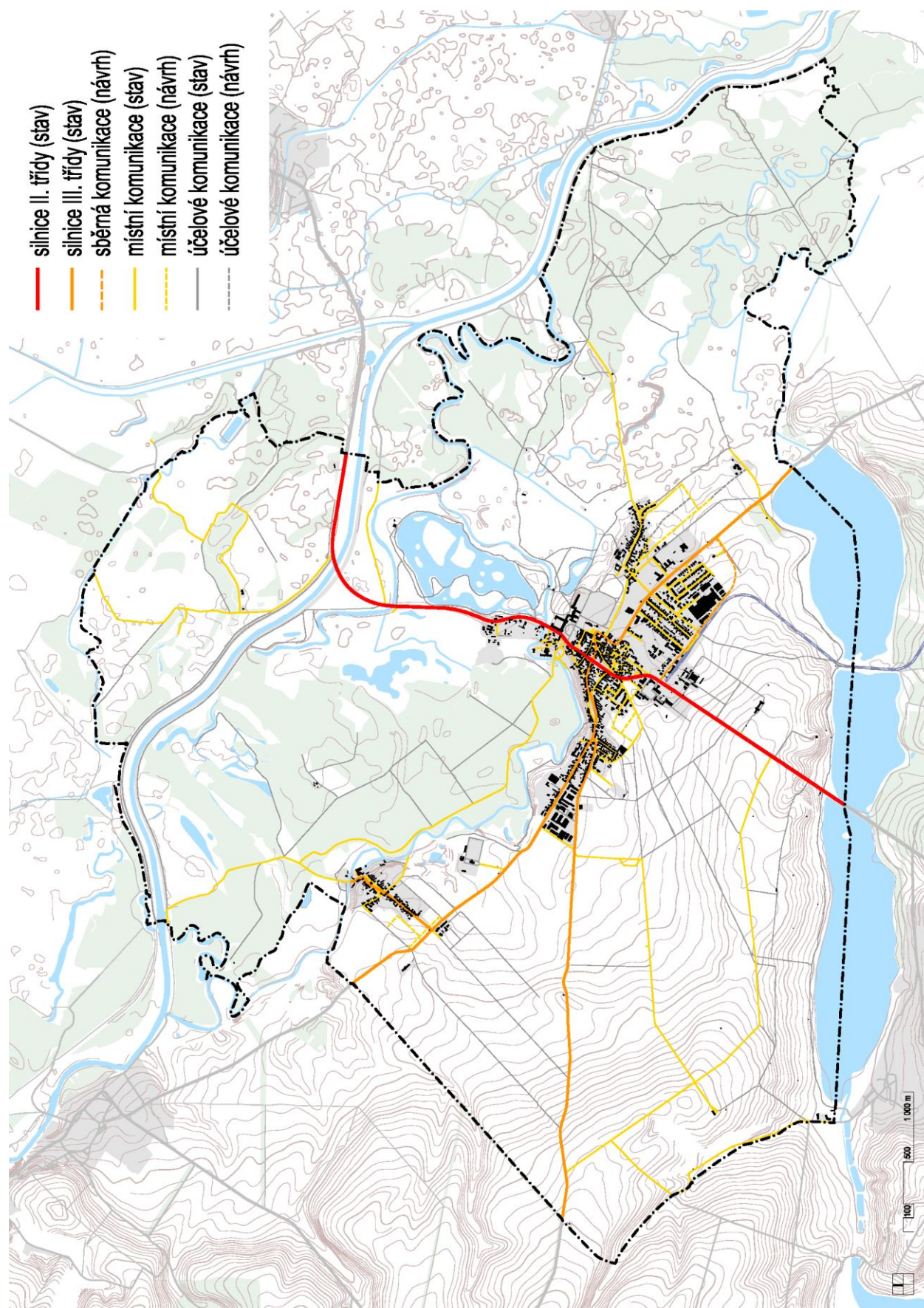
- Centrální parkoviště, ulice 21. dubna,
kapacita: 590 stání + 10 bus a 10 karavan
- Parkoviště Slovácká - u tělocvičny, ulice Slovácká
kapacita: 60 stání
- Parkoviště Slovácká - za fotbalovým hřištěm, ulice Slovácká
kapacita 30 stání
- Parkoviště Zámecké náměstí, ulice Zámecké náměstí
kapacita: 38 stání
- Parkoviště 21. dubna, ulice 21 dubna
kapacita: 8x osobní vůz

Celková kapacita parkovacích stání pro osobní automobily je 726 stání. Celkový počet návštěvníků hlavního magnetu obce Lednice – zámku Lednice – se pohybuje okolo 350 000. Špičková denní návštěvnost v roce 2023 (12.08.2023) dosáhla 3447 návštěvníků, v roce 2024 (03.08.2024) 3400 návštěvníků za den. Před obdobím covidu dosahovala cca 4500 návštěvníků za den. Jestliže budeme vycházet z toho, že všechna stání v obci poslouží pro návštěvníky zámku a v každém autě jsou 3 osoby, potřebuje obec 1500 parkovacích stání ($4500 / 3 = 1500$), což je zhruba dvojnásobek toho, co v současné době existuje. Proto územní plán vymezuje plochy pro zachytná parkoviště ve směru na Mikulov, Podivín a Břeclav, které saturují potřebu parkování a ochrání centrum Lednice před zahlcením automobilovou dopravou.

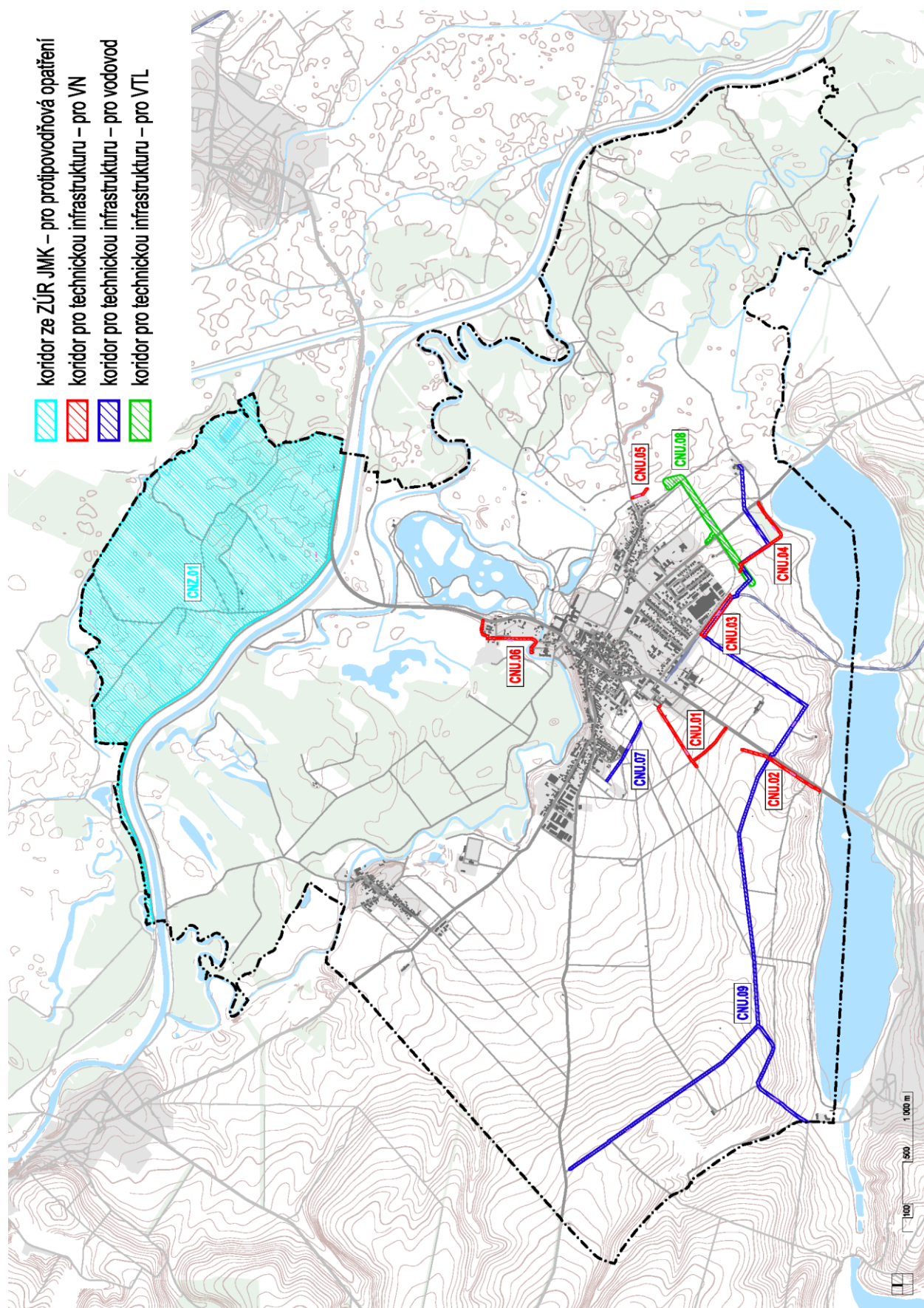
Plochy určené k zajištění parkovacích ploch pro množství stání návštěvníků lednického zámku jsou na území Lednice zahrnuty do různých typů ploch s rozdílným způsobem využití, jejichž podmínky parkování umožňují (např. plochy veřejných prostranství všeobecných a plochy občanského vybavení sportu). Existující centrální parkoviště v centru obce při ulici 21. dubna je vymezeno jako stabilizovaná plocha veřejného prostranství. Parkoviště Slovácká je zahrnuto do plochy občanského vybavení sportu, jelikož saturuje i potřeby vedlejšího sportovního areálu. Parkoviště Slovácká – za fotbalovým hřištěm, parkoviště Zámecké náměstí a Parkoviště 21. dubna jsou zahrnuty do stabilizovaných ploch veřejného prostranství všeobecného. U všech

nejfrekventovanějších vjezdů do obce jsou pak navrženy návrhové plochy. Z východního směru od Břeclavi při ulici Břeclavské je vymezena návrhová plocha veřejných prostranství všeobecných (PU.140), ze západního směru od Mikulova a Sedlce při ulici Mikulovské je vymezena návrhová plocha veřejných prostranství všeobecných (PU.066) a ze severního směru od Podivína a dálnice D2 je vymezena návrhová plochy smíšená krajinná. Odůvodnění viz také kap. I 4.2.1. a kap. I 5.2. odůvodnění ÚP.

Korekce počtu automobilových stání: Vzhledem k umístění obce, kdy velká část obyvatel vyjíždí za prací i za vybavením a zábavou, přičemž z velké části využívá individuální automobilovou dopravu, je územním plánem stanovena korekce základního počtu parkovacích stání ve výši 200 % pro stavby ve skupině bydlení, a to dle Přílohy č. 1 vyhlášky o požadavcích na výstavbu č. 146/2024 Sb. Bez stanovené korekce by rodinné domy do 180 m² podlahové plochy, což je standardní velikost rodinných domů, měly za povinnost vytvořit pouze 1 parkovací stání, což by pro obec Lednice s významnou závislostí na osobní automobilové dopravě znamenalo zátěž pro veřejná prostranství z hlediska odstavování vozidel (běžná jsou 2 auta na jeden RD; 1 stání pro navíc pro návštěvy je pro obec pozitivní). V případě 200% korekce je u běžné velikosti rodinných domů povinné vytvořit na vlastním pozemku 2 až 3 parkovací stání. Rozhraním je podlahová plocha o velikosti 150 m². U bytových domů je situace obdobná, navíc v obci tvoří výrazně menší podíl na celkovém počtu staveb pro bydlení. Ostatní skupiny staveb jsou bez stanovené korekce.



Obr. I.24: Schéma koncepce silniční dopravy



Obr. I.25: Schéma koridorů technické infrastruktury

4.5. Koncepce technické infrastruktury

Obsluha území technickou infrastrukturou a také jeho prostupnost pro technickou infrastrukturu, která jej přímo neobsluhuje, je jednou ze základních podmínek fungování sídla, která je Územním plánem zajištěna stanovením koncepce technické infrastruktury.

Koncepce technické infrastruktury vychází ze současného stavu území a v případě potřeby navrhuje doplnění systémů technické infrastruktury. Koncepce je v Územním plánu zajištěna především vymezením ploch technické infrastruktury všeobecné (TU), vymezením koridorů nad plochami s rozdílným způsobem využití vymezených územním plánem (CNU.00) a dále prostřednictvím podmínek využití jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití – realizace veřejné technické infrastruktury (tj. například liniových staveb technické infrastruktury) je přípustná zejména v plochách veřejných prostranství a plochách dopravy.

Stávající (významné) i nově navržené sítě technické infrastruktury jsou zobrazeny na Výkrese technické infrastruktury (II/04), který je součástí odůvodnění Územního plánu. Kompletní stávající stav sítí technické infrastruktury je zachycen v Územně analytických podkladech pro správní obvod obce s rozšířenou působností nebo v dalších oborových podkladech.

V dalších kapitolách jsou jednotlivé dílčí součásti koncepce technické infrastruktury popsány podrobněji.

4.5.1. Koncepce zásobování vodou

a) Současný stav a východiska řešení

Obec Lednice má vodovod pro veřejnou potřebu, který je majetkem VaK Břeclav, a.s. a provozován střediskem Mikulov společností VaK Břeclav, a.s.

Obec je zásobována pitnou vodou ze skupinového vodovodu Mikulov, jehož zdrojem je jímací území s úpravnou vody Lednice. Využitelná vydatnost (zaručený odběr) je 80 l/s; doporučený odběr je ve výši 80 l/s a povolený odběr je v množství 140 l/s.

Obec Lednice má kompletně vybudovaný veřejný vodovod z r. 1970 resp. 1980. Voda z úpravní vody Lednice je čerpána na dvě strany, jednak do VDJ Sedlec 200 + 250 + 1650 (výhled) m³ (233,0/229,0) pro zásobení Mikulova a obcí po trase, jednak přes rozvodnou vodovodní síť výtlačným řadem DN 300 do VDJ Lednice 2 x 650 m³ (222,0/217,5). Tento výtlačný řad, v případě, že se nečerpá voda, slouží jako přívodní pro obec Lednice.

Rozvody v obci jsou DN 150, DN 100 a DN 80 a jsou z kapacitního hlediska dostatečné.

Ochranné pásmo vodovodního řadu je dle §23 zákona č. 274/2001 Sb., v platném znění 1,5m od líce potrubí na každou stranu pro profil do DN 500 včetně a 2,5m od líce potrubí na každou stranu pro větší profily potrubí. U vodovodních řadů o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

V současné době probíhá rekonstrukce výtlačného řadu ÚV Lednice – VDJ Lednice.

Současná potřeba vody pro 2 170 obyvatel a občanskou vybavenost je $Q_p = 457,0 \text{ m}^3/\text{den}$, $Q_m = 565,5 \text{ m}^3/\text{den}$. Do návrhových ploch bude třeba stávající řady rozšířit. Pro teoretický nárůst (při využití všech návrhových ploch) o 883 obyvatel, 71

zaměstnanců a 1170 návštěvníků bude potřeba vody $Q_p = 578,6 \text{ m}^3/\text{den}$, $Q_m = 731,1 \text{ m}^3/\text{den}$. Hodnoty jsou výrazně vyšší, než předpokládá stávající PRVK JMK, např. pro rok 2030 počítá PRVK JMK s úbytkem obyvatel na 2276 (odpovídá $Q_m = 509,44 \text{ m}^3/\text{den}$) a pro rok 2050 již jen 2198 obyvatel (odpovídá $Q_m = 500,6 \text{ m}^3/\text{den}$). Přesto současný zdroj vody je dostačující i pro plánovaný rozvoj obce. Maximální hodinová potřeba vody v 19-20 hod ve výhledovém stavu je $Q_h = 14,97 \text{ l/s}$. Koef. denní nerovnoměrnosti je $k_d = 1,5$, koef. hodinové nerovnoměrnosti je $k_h = 1,8$. Specifická potřeba vody je uvažována 100 l/osoba/den, ve službách je uvažován čistý provoz, tj. 60 l/zaměst./den, pro návštěvníky je uvažována potřeba vody 30 l/osoba/den s výjimkou parkoviště, kde je uvažováno 5l/automobil/den a s výjimkou lázní, kde je uvažováno 100 l/osoba/den.

funkce	ozn. plochy	počet jednotek bytů / domů	počet jednotek obyv./diváků./za m.	Q_p	Q_m	Q_h
				m^3/den	m^3/den	l/s
stávající počet obyv.			2 170	217,0	325,5	7,18
ostatní odběratelé				240,0	240,0	5,00
bydlení	Z.01	2	7	0,7	1,1	0,02
bydlení	Z.02	15	53	5,3	7,9	0,16
bydlení	Z.04	25	88	8,8	13,1	0,27
bydlení	Z.05	50	176	17,6	26,4	0,55
OTV	Z.06	2	20	1,2	1,2	0,00
		návštěv	50	1,5	1,5	0,00
bydlení	Z.07	28	99	9,9	14,9	0,31
bydlení	Z.12	40	140	14,0	21,0	0,44
bydlení	Z.17	19	67	6,7	10,0	0,21
bydlení	Z.18	41	144	14,4	21,5	0,45
bydlení	Z.19	6	21	2,1	3,2	0,07
bydlení	Z.20	9	32	3,2	4,7	0,10
OTV	Z.24	1	4	0,2	0,2	0,00
bydlení	T.01	2	7	0,7	1,1	0,02
OTV	T.04	1	10	0,6	0,6	0,00
bydlení	T.12	14	49	4,9	7,4	0,15
OTV	T.08	1	20	1,2	1,2	0,00
		návštěv	100	10,0	10,0	0,00
OTV	T.10	1	4	0,2	0,2	0,00
		návštěv	20	0,1	0,1	0,00
OTV	K.01	1	3	0,2	0,2	0,00
		návštěv	500	2,5	2,5	0,00
OTV	Z.13	1	10	0,6	0,6	0,00
		návštěv	500	15,0	15,0	0,00
celkem			4 294	578,6	731,1	14,97

Stávající vodovodní síť pro bydlení a OTV bude rozšířena do nové zástavby v takových profilech, které umožní zásobování požární vodou i případný další rozvoj zástavby.

- Plocha Z.01 bude zásobena vodou z nově navrženého řadu, který bude napojen na stávající řad DN 100 na ul. Nejdecká a bude sloužit i pro zásobení vodou plochy Z.02.
- Plocha Z.02 bude zásobena vodou z nově navrženého řadu DN 100, který bude sloužit rovněž k zásobení vodou plochy Z.01.
- Plocha Z.04 bude zásobena vodou částečně ze stávajícího vodovodu DN 100 a částečně z nově navrženého řadu, který bude napojen na vodovod DN 100 na ul. Mikulovská. Vodovod DN 100 bude zaokružován na vodovod plochy Z.02.
- Plocha Z.05 bude zásobena vodou z nově navrženého řadu, který bude napojen na stávající vodovod DN 100 v ul. Na Zahradách a bude zaokružován na vodovod plochy Z.19 a Z.20.
- Plocha Z.06 bude zásobena vodou ze stávajícího řadu DN 100 na ul. Čechova II.
- Plocha Z.07 bude napojena na stávající vodovod DN 100 na sídl. Osvobození, bude zaokružována rovněž na stávající vodovod DN 100 na sídl. Osvobození a bude rovněž sloužit k zásobování vodou plochy Z.13.
- Plocha Z.12 bude napojena na nově navržený vodovod DN 80, který bude napojen na vodovod DN 80 na ul. Slovácká a bude zaokružován na stávající vodovod DN 80 rovněž na ul. Slovácká.
- Plocha Z.17 bude napojena na nově navržený vodovod DN 100, který se napojí na stávající vodovod DN 100 u domu č.4 a bude zaokružován na vodovod DN 100 u silnice Lednice - Bulhary.
- Plocha Z.18 bude napojena na nově navržený vodovod DN 100, který se napojí na stávající vodovod DN 100 u domu č.32 a bude zaokružován na vodovod DN 100 u silnice Lednice - Bulhary.
- Plocha Z.19 bude napojena na nově navržený vodovod DN 100, který se napojí na stávající vodovod DN 100 a bude zaokružován na vodovod DN 100 plochy Z.05.
- Plocha Z.20 bude napojena částečně na stávající vodovod DN 100 a částečně na nově navržený vodovod DN 100, který se napojí na stávající vodovod DN 100 a bude zaokružován na vodovod DN 100 plochy Z.05.
- Plocha Z.24 bude zásobována vodou ze studny podle projektu pro stavební povolení.
- Plocha T.01 bude napojena přípojkou na stávající vodovod.
- Plocha T.04 bude napojena přípojkou na stávající vodovod.
- Plocha T.08 Plocha rozšíření lázní bude přednostně napojena na stávající přípojku vody formou rozšíření vnitřních rozvodů. Pokud to nebude z kapacitního hlediska možné, může být plocha napojena na vodovod pro veřejnou potřebu za předpokladu prodloužení vodovodního řadu cca DN 100 podél severní strany lázní, ale pouze za předpokladu předchozí rekonstrukce vodovodu na ul. Slovácká od ul. Břeclavská podél západní strany lázní v min. profilu DN 100 (Je popsáno pouze ve zprávě a není zakresleno v grafické části.)

- Plocha T.10 Plocha je tak vzdálena od vodovodní sítě, že je nutné najít lokální zdroj vody.
- K.01 Plocha je tak vzdálena od vodovodní sítě, že je nutné najít lokální zdroj vody.
- Z.13 Plocha bude napojena na prodlužovaný vodovod DN 100 od plochy Z.07 (ulice Břeclavská)..

V maximální možné míře budou vodovodní řady zaokružovány.

Vodovodní řady budou přednostně umístěny v přidruženém prostoru. Pokud to nebude technicky možné, budou umístěny v komunikaci za předpokladu, že zde bude rozebíratelný povrch (zámková dlažba).

Předpokládá se, že vodovodní řady budou po vybudování předány do majetku a do provozování VAK Břeclav.

Posouzení tlakových poměrů:

Vodojem Lednice $2 \times 650 \text{ m}^3$, 222 / 217,5 m n.m., Rozsah zástavby: Nejdek: 175 až 160 m n.m.

Maximální hydrostatický tlak: $P_{\max} = 0,62 \text{ MPa}$,

Minimální hydrodynamický tlak: $P_{\min} = 0,4 \text{ MPa}$ (odborný odhad)

Posouzení tlakových poměrů: Vodojem Lednice $2 \times 650 \text{ m}^3$, 222 / 217,5 m n.m., Rozsah zástavby: Lednice: 155 až 180 m n.m.

Maximální hydrostatický tlak: $P_{\max} = 0,67 \text{ MPa}$,

Minimální hydrodynamický tlak: $P_{\min} = 0,32 \text{ MPa}$ (odborný odhad)

Tlakové poměry jsou v souladu se zákonem 274/2001 Sb. v platném znění.

Minimální objemu vodojemu: $V_{\min} = 0,6 \times Q_m = 0,6 \times 909,4 = 546 \text{ m}^3$

Skutečný objem vodojemu Lednice: $2 \times 650 \text{ m}^3 = 1300 \text{ m}^3$. Objem vodojemu vystačí na cca 1,4 dne v době maximální potřeby vody. Objem vodojemu s velkou rezervou vyhovuje.

b) Odůvodnění řešení

Zásobování území pitnou vodou je jednou ze základních podmínek fungování sídla.

Územním plánem je zajištěna koncepce zásobování vodou prostřednictvím těchto nástrojů územního plánu:

- Plochy technické infrastruktury – v územním plánu jsou vymezeny stabilizované plochy technické infrastruktury všeobecné pro zajištění územních podmínek pro vodojem, úpravnu vody a čerpací stanice vody (TU.149 a TU.147). Z výpočtu bilance nevyplynula potřeba umístění takového zařízení pro zásobování vodou, která by svým rozsahem vyžadovala vymezení návrhové plochy.
- Koridory nad plochami s rozdílným způsobem využití pro návrh vedení TI, a to na základě výpočtu bilance navržených ploch uvedené výše. V územním plánu jsou v hlavním výkrese zobrazena jen taková vedení nově navržené TI, která nevedou plochami veřejných prostranství ani plochami dopravy (podmínky těchto ploch totiž připouštějí vedení TI a není účelné zde koridory pro TI vymezovat). Nově navržená vedení TI, která však nevedou plochami veřejných prostranství ani plochami dopravy,

je nezbytné vymezit jako VPS, kvůli zajištění pozemků pro jejich vedení. A proto jsou jen ty vymezeny v hlavním výkrese jako koridory.

Celkový navržený systém TI je znázorněn ve Výkrese technické infrastruktury, jakožto odůvodnění koncepce. V tomto výkrese jsou zobrazeny stávající trasy TI, rušené trasy, navrhované trasy i navržené koridory.

V územním plánu je pro rozvoj zásobování vodou vymezeny následující koridory nad plochami RZV:

- **CNU.07:** vodovodní řad při jihozápadním okraji obce zajišťující zásobování vodou pro návrhové plochy smíšené obytné mezi hřbitovem a ulicí Čechova vedoucí přes plochu zeleně;
- **CNU.09:** vodovodní přivaděče, stavby vodovodů „Výtlačné řady Lednice, 1. etapa, rekonstrukce“; vodovodní řady budou zajišťovat zásobování obce z vodojemů Lednice a Sedlec; trasy vodovodů vedou západovýchodním směrem mezi Lednickými rybníky a zastavěným územím obce od západního okraje řešeného území k úpravě vody na ulici Břeclavská.

Pro zajištění kvalitního zásobování území pitnou vodou dle zákona o vodách č. 254/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je navrženo přednostní napojení návrhových ploch na vodovod pro veřejnou potřebu nebo vodní zdroj.

Podmínky konkrétního napojení staveb pak budou řešeny v navazujících správních řízeních na základě podrobnějšího posouzení aktuálního stavu možností zásobování pitnou vodou v obci.

4.5.2. Koncepce odkanalizování

a) Současný stav a východiska řešení

V obci Lednice je vybudována kanalizační síť pro veřejnou potřebu. Systém kanalizace je kombinovaný. To znamená, že v lokalitách, kde je kanalizace starší, je systém jednotný, v okrajových částech (jihovýchodní a západní okraj obce) je vybudovaná splašková kanalizace.

Odkanalizované území leží v povodí řeky Dyje a je dále místně rozděleno do tří povodí:

- Zámecké Dyje,
- potoka Včelínku,
- řeky Dyje.

Obecní ČOV je mechanicko-biologická s dvoustupňovým biologickým čištěním, aerobní stabilizací kalu a jeho strojním odvodněním. Vyčištěná voda je čerpána výtlačným potrubím do hlavního toku Dyje. Do ČOV Lednice je v současnosti napojena místní část Nejdek a obec Hlohovec. Projektovaná kapacita ČOV je 12 000 EO. Stávající zatížení hydraulické i látkové je cca 50%. Provozovatelem kanalizace je společnost Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s.

Ochranné pásmo kanalizační stoky je dle §23 zákona č. 274/2001 Sb., v platném znění 1,5m od líce potrubí na každou stranu pro profil do DN 500 včetně a 2,5m od líce potrubí na každou stranu pro větší profily potrubí. U kanalizačních stok o průměru nad 200 mm,

jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

Hydrotechnické údaje:

Pro potřeby bilancí v územním plánu byly specifické produkce odpadních vod a znečištění stanoveny následovně (viz potřeba vody):

Produkce splaškových vod:

obyvatel = 2 170 $Q_p = 578,6 \text{ m}^3/\text{den}$ $Q_m = 731,1 \text{ m}^3/\text{den}$ $Q_h = 14,97 \text{ l/s}$

Produkce znečištění:

- BSK5 60 g /EO/d
- NL 55 g /EO/d
- CHSK 110 g /EO/d
- Ncelk. 8 g /EO/d
- N-NH4 5 g /EO/d
- N-NO3 3 g /EO/d
- Pcelk 2 g /EO/d

V obci Lednice vč. místní části Nejdek je vybudována jednotná kanalizační síť pro veřejnou potřebu a v části obce oddílný systém odkanalizování. Likvidace odpadních vod je na koncové ČOV. V obci nejsou stanoveny limity odtoku dešťových vod. Je doporučeno zpracování Generelu odvodnění obce Lednice včetně kalibrace s vazbou na ČOV včetně vazby na etapovitost rozvoje obce. Do vyhodnocení nutno zahrnout i obec Hlohovec. Lze předpokládat, že v určitém časovém horizontu s vazbou na etapy rozvoje obcí připojených na ČOV Lednice, bude rozvoj podmíněn rozšířením kapacity ČOV.

Společnost VaK Břeclav plánuje rekonstrukci ČS u ulice Břeclavská a její posun mimo zastavěné území obce. Nová ČS bude umístěna u ulice Břeclavská na parc. č. 1784/141, z nové ČS bude vedeno nové výtlačné kanalizační potrubí zpět do obce.

Doporučené řešení odkanalizování území:

- oddílný systém odkanalizování v návrhových plochách;
- dešťové vody nesmí být napojeny do splaškové kanalizace;
- limitní odtok dešťových vod 10 l/s/ha pro jednotlivé RD do jednotné i dešťové kanalizace;
- limitní odtok dešťových vod 10 l/s/ha pro celé území - komunikační plochy;
- všechny zelené plochy zasakovat;
- v plochách kde nelze realizovat dešťovou kanalizaci nebo by její provedení bylo vysoce neekonomické, budou veškeré dešťové vody zasakovány.

Doporučená řešení likvidace dešťových vod:

- dodržovat limity odtoku dešťových vod;
- povrchové zasakování dešťových vod (vhodné terénní a sadové úpravy);

- pro zasakování do podzemních vod zpracovat hydrogeologický posudek;
- zpomalení odtoku dešťových vod technickými opatřeními (retenční nádrž – podzemní, zasakovací).

Účelem navržených opatření je snížit nátok balastních vod na ČOV a aktivovat hospodaření s dešťovými vodami a jejich využití.

bilance množství splaškových vod					
odtok splaškové vody	2170 st.stav	Q_p	Q_m	Q_h	
	883 nárůst	m ³ /den	m ³ /den	l/s	
Q_p průměrný denní - Q_m		578,6	731,1	14,97	
Q_m maximální denní ($k_d = 1,5$)					
Q_h maximální hodinový ($k_h = 1,8$)					
roční odtok splaškové vody				211 189	m ³ /rok

poznámka ... bez obce Hlohovec

Doporučené napojení lokalit:

- Plochy Z02,Z04,Z05,Z06 a Z20 prostřednictvím oddílné kanalizace pro veřejnou potřebu napojit do jednotné kanalizace; dešťové vody prioritně zasakovat, je doporučeno hospodaření s dešťovou vodou a retence, do dešťové kanalizace pouštět pouze přepady z navržených opatření,
- Z ploch Z.07, Z12 a Z13 budou odpadní vody likvidovány splaškovou kanalizací a čerpány přes ČS1 do ČS2; dešťové vody prioritně zasakovat na vlastních pozemcích, je doporučeno hospodaření s dešťovou vodou.
- Plocha Z19 bude napojena na splaškovou kanalizace pro veřejnou potřebu; dešťové vody budou zasakovány.
- Plochy Z17, Z18 a T12 budou napojeny na oddílnou kanalizaci pro veřejnou potřebu, splašková kanalizace bude napojena přes ČS do výtlačkové kanalizace; dešťová kanalizace bude zaústěna do vodoteče – vodního toku.

b) Odůvodnění řešení

Odkanalizování území je jednou ze základních podmínek fungování sídla.

Územním plánem je zajištěna koncepce odkanalizování prostřednictvím těchto nástrojů územního plánu:

- Plochy technické infrastruktury – v územním plánu je vymezena stabilizovaná plocha technické infrastruktury všeobecné pro zajištění územních podmínek pro čistírnu odpadních vod. Z výpočtu bilance nevyplynula potřeba umístění takového zařízení pro odkanalizování, která by svým rozsahem vyžadovala vymezení návrhové plochy.

V Územním plánu nejsou vymezeny návrhové plochy koncepce odkanalizování.

- Koridory nad plochami s rozdílným způsobem využití pro návrh vedení TI, a to na základě výpočtu bilance navržených ploch uvedené výše. **V Územním plánu nejsou vymezeny koridory pro rozvoj kanalizační sítě.** Prioritně budou vedeny po

veřejných pozemcích s dodržáním ochranných pásem v souladu se zákonem č. 274/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Vodovody a kanalizace pro veřejnou potřebu zřizují a provozují ve veřejném zájmu, dle § 1, odst. 2 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

V návrhových plochách určených pro zástavbu není určeno konkrétní řešení rozvoje kanalizační sítě pro veřejnou potřebu. Nutno zpracovat detailní studie vzhledem ke konfiguraci terénu s vazbou na stávající uložení kanalizace pro veřejnou potřebu. Je zřejmé, že v některých lokalitách bude nutné vybudování čerpacích stanic nebo rekonstrukce stávajících / ČS Nejdeč východ, ČS Lednice západ, ČS Lednice-Na zahradách, ČS Lednice lázně/ z důvodu nemožnosti realizace gravitačního odvedení splaškových vod vzhledem ke konfiguraci terénu a hloubce uložení stávající kanalizace pro veřejnou potřebu.

Stávající kanalizační síť bude do rozvojových území rozšířena dle potřeby. Srážkové vody zejména z nových návrhových ploch je třeba likvidovat na vlastních pozemcích v souladu s vyhláškou č. 146/2024 Sb. §8 a tím nezvyšovat požadavky na zvětšování dimenzí stávající kanalizace. Srážkové vody z nových komunikací řešit rovněž vsakem (průlehy apod.). Pro vsaky je třeba počítat s hydrogeologickým průzkumem.

Celkový navržený systém TI je znázorněn ve Výkrese technické infrastruktury, jakožto odůvodnění koncepce.

Pro zajištění kvalitního území dle zákona o vodách č. 254/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je navrženo přednostní napojení napojením na kanalizaci pro veřejnou potřebu.

Podmínky konkrétního napojení staveb pak budou řešeny v navazujících správních řízeních na základě podrobnějšího posouzení aktuálního stavu možností odvádění vod kanalizací v obci.

4.5.3. Koncepce zásobování elektrickou energií

a) Současný stav a východiska řešení

Vedení VVN: vedením 400 kV a 220 kV není řešené území dotčeno.

Jižně od stávající zástavby prochází územím dvojité vedení 110 kV VVN 5568/5569. EG.D, a.s. neplánuje žádný rozvoj sítě 110 kV v k.ú Lednice.

Vedení VN v obci Lednice je napojeno z kmenového vedení VN136 napájeného z R 110/22 kV Břeclav.

Odbočky a přípojky do obce jsou převážně nadzemní holá vedení. Odbočka VN136 přechází u areálu VŠZ do VN kabelu, který prochází centrem obce a napájí 5 trafostanic a u jezu Zámecké Dyje je vyveden na volné vedení VN136 o. Lednice. Dále je to kabel VN136 o. Fruta v úseku od ul. Břeclavská po volné vedení před průmyslovým areálem TRAVOR. Další krátké kabelové přípojky slouží pro napojení transformačních stanic městského typu.

Celková koncepce sítě VN v obci Lednice byla zpracována EG.D, a.s. a zahrnuta do návrhu sítě VN. Předpokládá zrušení volných vedení v intravilánu obce a vybudování

kabelů VN. Stávající sloupové TS budou postupně rekonstruovány na kioskové o výkonu 1x630 kVA. Tím dojde k navýšení stávajícího instalovaného výkonu

Stávající transformační stanice 22/0,4 kV

- Distribuční (v majetku EG.D a.s.):

Napájecí vedení VN136	název	číslo	typ	Inst. výkon (kVA)	Výhled typ
VN136 o. SBD	MENDELLEUM	500530	beton. dvousloup.	250	kiosek
VN136 o. Nejdek	Obec	500680	beton. dvousloup.	250	kiosek
VN136 o. Nejdek	Šlechtitelská st.- bez distribuce	500681	příhradová	160	kiosek
VN136 o. fruta_kab.	Konopiska	701772	bloková PET	630	
VN136 o. SBD	SBD	500534	betonová jednosl.	400	kiosek
VN136 o. Ledn. kabel	Podoší	500533	městská zděná	630	
VN136 o. Skleníky	Skleníky- bez distribuce	500535	betonová dvousloup.	250	
VN136 o. Ledn. kabel	VŠZ	500542	zděná městská	630	
VN136 o. Lednice	ČOV-bez distribuce	500521	betonová dvousloup.	400	kiosek
VN136 o. Čechova	Nejdecká	500532	betonová jednosl.	400	kiosek
VN136 o. Ledn. kabel	Jednota	500528	bloková BETONBAU	1260	
VN136 o. Skleníky	U ZD	702698	betonová jednosl.	400	kiosek
VN136 o. Břeclavská	Břeclavská	500519	betonová dvousloup.	630	kiosek
VN136 o. Čechova	Čechova	500520	betonová dvousloup.	400	kiosek
VN136 o. Slovácká	Slovácká	500536	betonová dvousloup.	100	
VN136 o. Čechova	Na zahradách	706094	bloková PET	630	

- Odběratelská – cizí vlastnictví

Napájecí vedení VN130	název	číslo	typ	Inst. výkon (kVA)
VN136o. Ledn. kabel	Zámek	500544	vestavěná	630
VN136	Školka	500537	betonová dvousloup.	50
VN136 o. Lednice	Obelisk	500538	betonová jednosl.	400
VN136 o. Školní statek	Školní statek	500539	zděná městská	100

VN136 o.Školní statek	Fve Stavos	701662	Bloková PET	250
VN136 o.Břeclavs._kab	Lázně	702783	Bloková BETONBAU	400
VN136 o.Slovácká_kab	Kolonáda	703467	Bloková PET	400
VN136 o.fruta_kab.	Fruta	703467	zděná městská	630
VN355	Prameniště	500489	betonová dvousloup.	50
VN136 o. Lednice	Minaret	500531	betonová dvousloup.	400
VN136	Úprav. JmVak	500540	Bloková BETONBAU	1260
VN136 o. Nejdek	Kravín	500679	příhradová	160
VN 136	Sociální zařiz.	500293	betonová dvousloup.	50
VN 136 o. ČS 7	Zelin. středis.	500546	příhradová	160
VN 136 o. ČS 7	Čs 7	500522	betonová dvousloup.	630
VN136 o.Slovácká	Jímací území	500529	betonová dvousloup.	250
VN136 o.Ledn.kab	Hotel	500526	zděná městská	630
VN136 o. Skleníky_kab	Vinařství	705323	Bloková PET	630
VN136 o. Ledn. kabel	Univerzita	704317	Bloková BETONBAU	630
VN136 o. Lednice	Vak	704184	betonová jednosl.	130

Síť NN napájena z distribučních transformačních stanic je ještě z větší části venkovní. Kabely NN navazující na volné vedení NN jsou vyvedeny z TS Nejdek v ul. Nejdecká a Mikulovská. Kabely NN jsou také v ul. Na zahrádkách a částečně v ul. Čechova – napájecí TS Na zahrádkách a Čechova a také oblast napájena z TS Břeclavská a TS Konopiska. V ostatních částech sítě NN se jedná pouze o jednotlivá kabelová vedení NN. Kabelizace sítě NN bude řešena současně s rozvojem kabelové sítě VN.

Ochranná pásma

Ochranným pásmem zařízení elektrizační soustavy je prostor v bezprostřední blízkosti tohoto zařízení určený k zajištění jeho spolehlivého provozu a k ochraně života, zdraví a majetku osob.

Ochranné pásmo nadzemního vedení je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany:

- ochranné pásmo venkovního vedení VN u sítí vybudovaných před 1. 1. 1995 vymezené ve vzdálenosti 10 m od krajního vodiče, tj. celková šířka ochranného pásma u těchto vedení činí cca 23 m;

- ochranné pásmo venkovního vedení VN u sítí vybudovaných po 1. 1. 1995 vymezené ve vzdálenosti 7 m od krajního vodiče, tj. celková šířka ochranného pásma u těchto vedení činí cca 17 m;
- ochranné pásmo venkovního vedení VN pro vodiče s izolací základní 2 m;
- ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy do napětí 110 kV včetně činí 1 m po obou stranách krajního kabelu.
- Ochranné pásmo u stožárových elektrických stanic a věžových stanic s venkovním příívodem s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí je 7 m od vnější hrany půdorysu stanice ve všech směrech.
- Ochranné pásmo u kompaktních a zděných elektrických stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí je 2 m od vnějšího pláště stanice ve všech směrech.

Výkonové bilance navržených ploch

Typ zástavby: venkovské obce

Výhledové zatížení návrhových ploch je stanoveno v souladu s platným prováděcím pokynem E.ON „Koncepte sítí nízkého“ vydaného v roce 2019. S ohledem na stávající geopolitickou situaci a skutečnost, že Evropská komise chce do roku 2040 postupně ukončit vytápění budov plynem a dalšími fosilními palivy je u nové zástavby uvažováno pouze s elektrickou energií s využitím solárních panelů a vytápění pomocí tepelných čerpadel.

$P_{\text{soud max}}$ 5,9 kW

Bytové odběry:

Bilanční plocha	RD počet	P_{soud} (kW)	Bilanční plocha	RD počet	$P_{\text{soud max}}$ (kW)	Bilanční plocha	RD počet.	$P_{\text{soud max}}$ (kW)
SU.022	2	11,8	SU.084	19	112,1	SU.625	18	106,2
SU.060	2	11,8	SU.086	15	88,5	SU.626	1	5,9
SU.062	15	88,5	SU.087	16	94,4	SU.632	23	135,7
SU.068	25	147,5	SU.133	40	236	SU.705	14	82,5
SU.070	9	53,1	SU.173	20	118	SU.706	18	106,2
SU.077	6	35,4	SU.174	20	118	SU.707	11	64,9

Celkem bytové odběry : $P_{\text{soud max}}$ 1 616,5 kW

Občanské vybavení

Bilanční plocha	typ	$P_{\text{soud max/prac.}}$ (kW)	Bilanční plocha	typ	$P_{\text{soud max/prac.}}$ (kW)
OV.094	rozšíření areálu Mendelu	200	OV.159	rozšíření lázní Perla	200
OV.114	rozšíření hasičské zbrojnice,	30	ZU.152	koupaliště, zázemí, občerstvení	50

	technické zázemí obce				
OV.349	Přestavba obj. tech.inf.	30	OV.490	Ekologické a informační centrum	30

Celkem občanská vybavenost : $P_{\text{soud max}}$ 540 kW

Celkové $P_{\text{soud max}}$ 2 156,5 kW

Návrh možného zásobování dle jednotlivých zastavitelných ploch

V návrhu napájení nových lokalit elektrickou energií byly využity veškeré známé údaje o technickém stavu sítí VN a NN, o jejich přenosových schopnostech a možnostech dalšího rozvoje. Při postupné realizaci záměrů územního plánu stanoví konkrétní technické řešení EG.D, a.s.

Zásobování elektrickou energií v plochách smíšených obytných:

Dva RD navržené v ploše SU.022 budou napojeny ze stávající sítě NN.

Nárůst zatížení v zastavitelných plochách SU.060 a SU.062 bude zajištěn z trafostanice „U ZD“ po její rekonstrukci na kioskovou distribuční trafostanici 22/0,4 kV, 1x630 kVA (dále jen DTS).

Pro výstavbu rodinných domů v návrhových plochách SU.068 a SU.077 bude vybudována kiosková DTS 22/0,4 kV o výkonu 1x400 kVA.

Pro výstavbu rodinných domů v návrhových plochách SU.070, SU.086, SU.087 bude vybudována kiosková distribuční trafostanice 22/0,4 kV o výkonu 1x630 kVA.

Pro výstavbu rodinných domů v návrhové ploše SU.133 bude vybudována kiosková distribuční trafostanice 22/0,4 kV o výkonu 1x400 kVA.

Pro výstavbu rodinných domů v návrhových plochách SU.173 a SU.174 bude vybudována kiosková distribuční trafostanice 22/0,4 kV o výkonu 1x630 kVA.

V části Nejdek pro návrhové plochy pro výstavbu rodinných domů SU.625, SU.626, SU.632, SU.0705, SU.706 a SU.707 budou vybudovány dvě kioskové distribuční trafostanice 22/0,4 kV o výkonu 1x400 kVA.

Celkem bylo navrženo šest nových kioskových TS 22/0,4 kV. Kioskové distribuční trafostanice budou napojeny smyčkami z kabelů VN, které v rámci koncepčního návrhu kabelizace sítě VN plánuje EG.D,a.s.

Zásobování elektrickou energií v plochách občanské vybavenosti a koupacího biotopu:

Potřebný elektrický příkon pro rozšíření areálu Mendelovy univerzity plocha OV.094 bude využita stávající kiosková TS Univerzita, která bude případně doplněna další TS v areálu Mendelovy univerzity. Plocha OV.114 bude napojena ze stávající sítě NN. V případě rozšíření lázní OV.159 je možno uvažovat s využitím TS Lázně, po výměně stávajícího transformátoru za transformátor o výkonu 630 kVA. Plocha OV.490 bude mít napojení prostřednictvím kabelové přípojky z ulice Nejdecká.

Návrhovou plochou pro koupací biotop ZU.152 a jeho zázemí prochází dvojité vzdušné vedení 110 kV VVN 5568/5569. Pro realizaci záměru EGD s.r.o požaduje přeložku dvojitého vzdušného vedení 110 kV do nové trasy.

Dále je nutno předpokládat, že v době výstavby biotopu nebude realizován záměr EGD na celkovou kabelizaci sítě VN v obci Lednice a bude nutno řešit přeložku odbočky Lednice VN136 a kabelové přípojky pro TS úpravna JmVak do kabelu. Přeložky elektrorozvodných sítí budou řešeny na základě smlouvy o přeložce na náklady investora, který tyto přeložky vyvolal. Požadovaný příkon pro lokalitu bude možno zajistit ze sítě NN z nové TS v ploše SU.173, nebo z nové odběratelské TS.

Pro zajištění napojení galerie v ploše OV.349 je nutno počítat s vybudováním DTS napojené kabelovou přípojkou VN ze stávající VN 136 odbočka ČS7.

b) Odůvodnění řešení

Zásobování elektrickou energií je jednou ze základních podmínek fungování sídla.

Územním plánem je zajištěna koncepce zásobování elektrickou energií prostřednictvím těchto nástrojů územního plánu:

- Plochy technické infrastruktury – v územním plánu je vymezena stabilizovaná plocha technické infrastruktury všeobecné pro zajištění územních podmínek pro malou vodní elektrárnu Bulhary (TU.672). Z výkonové bilance nevyplynula potřeba umístění takového zařízení pro zásobování elektrickou energií, která by svým rozsahem vyžadovala vymezení návrhové plochy.
- Koridory nad plochami s rozdílným způsobem využití pro návrh vedení TI, vymezenými na základě výkonové bilance navržených ploch uvedených výše. V územním plánu jsou v hlavním výkrese zobrazena jen taková vedení nově navržená TI, která nevedou plochami veřejných prostranství ani plochami dopravy (podmínky těchto ploch totiž připouštějí vedení TI a není účelné zde koridory pro TI vymezovat). Nově navržená vedení TI, která však nevedou plochami veřejných prostranství ani plochami dopravy je nezbytné vymezit jako VPS, kvůli zajištění pozemků pro jejich vedení. A proto jsou jen ty vymezeny v hlavním výkrese jako koridory.

Celkový navržený systém TI je znázorněn ve Výkrese technické infrastruktury, jakožto odůvodnění koncepce. V tomto výkrese jsou zobrazeny stávající trasy TI, rušené trasy, navrhované trasy i navržené koridory.

V územním plánu je pro rozvoj elektrické sítě vymezeny následující koridory nad plochami RZV:

- **CNU.01:** elektrické vedení VN 22 kV, včetně případných kioskových distribučních trafostanic;
- **CNU.02:** elektrické vedení VN 22 kV, včetně případných kioskových distribučních trafostanic;
- **CNU.03:** elektrické vedení VN 22 kV, včetně případných kioskových distribučních trafostanic;
- **CNU.04:** elektrické vedení VN 22 kV, včetně případných kioskových distribučních trafostanic;
- **CNU.05:** elektrické vedení VN 22 kV, včetně případných kioskových distribučních trafostanic;

- **CNU.06:** elektrické vedení VN 22 kV, včetně případných kioskových distribučních trafostanic.

4.5.4. Koncepce zásobování plynem

a) Současný stav a východiska řešení

Obec je plně plynofikována. Zásobování plynem je zajištěno prostřednictvím VTL plynovodu Mikulov-Ladná, který prochází územím ve směru východ-západ a obec obchází z jihu. Do obce je plyn přiveden VTL přípojkou na VTL/STL regulační stanici na ulici Břeclavská. Z této RS je veden hlavní rozvod STL, který prochází celou obcí. Samostatná odbočka VTL a regulační stanice VTL/STL je u bývalého Školského zemědělského podniku mezi Lednicí a Nejdkem. Z této RS je zásoben školský podnik a plynovod STL.

Ochranné pásmo STL plynovodů v zástavbě je 1,0 m od okraje potrubí. Bezpečnostní pásmo VTL do DN 100 je 15,0 m, u DN do 150 je 20 m (to vše dle zákona č. 458/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

Zásobování nových ploch pro zástavbu bude řešeno středotlakým rozvodem 0,3 MPa. STL plynovod bude veden z nově osazené přeložené regulační stanice a bude páteřně propojen s ostatními regulačními stanicemi. Výhledově bude v obci provedeno převedení stávajícího NTL rozvodu na STL hladinu. Napojení odběratelů bude nově řešeno přes domovní regulátory plynu.

Je uvažováno se 100 % napojením navrhovaných rodinných domů (tj. 267 RD). Specifická spotřeba je uvažována 3m³/h (3000 m³/rok) na 1 rodinný dům. Při navrhovaném rozvoji se může spotřeba zvýšit o 800 m³/hod (tj. 801 000 m³/rok) při využití všech návrhových ploch. Výše spotřeby však bude ovlivněna využitím alternativních zdrojů tepla zejména v RD při respektování snížení energetické náročnosti objektů (Vyhláška 264/2020 Sb.).

Na východním okraji obce je navržena přeložka VTL plynovodu z důvodu návrhových ploch pro dopravu a rozvojového území pro bydlení.

Z přeloženého VTL plynovodu je navržena nová VTL přípojka s novou VTL regulační stanicí plynu na okraji navrhované zástavby.

b) Odůvodnění řešení

Zásobování území plynem je jednou ze základních podmínek fungování sídla.

Územním plánem je zajištěna koncepce zásobování plynem prostřednictvím těchto nástrojů územního plánu – ploch s RZV a koridorů nad plochami s rozdílným způsobem využití pro návrh vedení TI. V územním plánu jsou v hlavním výkrese zobrazena jen taková vedení nově navržené TI, která nevedou plochami veřejných prostranství ani plochami dopravy (podmínky těchto ploch totiž připouštějí vedení TI a není účelné zde koridory pro TI vymezovat). Nově navržená vedení TI, která však nevedou plochami veřejných prostranství ani plochami dopravy je nezbytné vymezit jako VPS, kvůli zajištění pozemků pro jejich vedení. A proto jsou jen ty vymezeny v hlavním výkrese jako koridory.

Celkový navržený systém TI je znázorněn ve Výkrese technické infrastruktury, jakožto odůvodnění koncepce. V tomto výkrese jsou zobrazeny stávající trasy TI, rušené trasy, navrhované trasy i navržené koridory.

V územním plánu je pro rozvoj zásobování plynem vymezen následující koridor nad plochami RZV:

- **CNU.08:** VTL plynovod; přeložka na jihovýchodním konci obce v souvislosti s rozšířením navrhované zástavby, včetně regulační stanice v ploše TU.493.

Podmínky konkrétního napojení staveb pak budou řešeny v navazujících správních řízeních na základě podrobnějšího posouzení aktuálního stavu možností zásobování plynem v obci.

4.5.5. Odpadové hospodářství

a) Současný stav a východiska řešení

Obec Lednice je ve smyslu zákona o odpadech (č. 185/2001 Sb.) původcem komunálního odpadu. Systém nakládání s komunálním odpadem je stanoven pravidly obecního systému odpadového hospodářství vydanými Radou obce Lednice dne 30. 11. 2021.

Svoz popelnic se provádí jednou za 14 dní. Pytlový sběr (papír, plasty, tetrapack a polystyren) se provádí jednou za měsíc. Sběrné nádoby na tříděný odpad jsou umístěny v obci na několika místech. Sběrný dvůr se nachází v ulici 21. dubna 715 vedle čistírny odpadních vod.

b) Odůvodnění řešení

Stávající systém nakládání s odpady je dostatečný. V územním plánu je vymezena stabilizovaná plocha technické infrastruktury všeobecná (TU), které v sobě zahrnuje sběrný dvůr i čistírnu odpadních vod. Součástí koncepce je rovněž vymezení ploch veřejných prostranství všeobecných (PU) a ploch dopravy všeobecné (DU), jejichž podmínky využití umístování nádob na tříděný odpad umožňují.

4.6. Koncepce zelené infrastruktury

Územní podmínky pro zelenou infrastrukturu zajišťuje zejména územní systém ekologické stability, koncepce veřejné zeleně, koncepce vodních toků a ploch a koncepce lesů. Viz tyto koncepce.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

5.1. Obecně

Podklady:

- Politika územního rozvoje České republiky ve znění pozdějších aktualizací a změn;
- Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění pozdějších aktualizací;
- Územní plán obce Lednice (Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o., 1996);
- Změna č. 1 Územního plánu sídelního útvaru Lednice (Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o., 1997);
- Změna č. 2 Územního plánu sídelního útvaru Lednice (Ing. arch. Martin Ondrouch, Ph.D., 2009);
- Změna č. 3 Územního plánu sídelního útvaru Lednice (Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o., 2010);
- Návrh Územního plánu Lednice (projednaný a nevydaný, AR projekt, s.r.o., 2013);
- Územně analytické podklady SO ORP Břeclav (MěÚ Břeclav, 2025);
- Digitální katastrální mapa včetně údajů o druzích pozemků (ČÚZK, aktuální k 1. 3. 2026);
- Statistické údaje z veřejné databáze Českého statistického úřadu (<http://vdb.czso.cz>, 2026);
- Archivní mapy, Zeměměřičský úřad (<https://ags.cuzk.cz/archiv/>);
- Archivní ortofotomapy (ČÚZK, služba WMS);
- Aktuální ortofotomapa – snímkováno 2024 (ČÚZK, služba WMS);
- Webové stránky obce Lednice (<https://www.lednice.cz>, 2026).

Úvod a východiska:

Koncepce uspořádání krajiny se v pojetí tohoto územního plánu zabývá především územními podmínkami uvnitř nezastavěného území.

Koncepce uspořádání krajiny byla navržena se znalostí a zřetelem k dosavadnímu utváření nezastavěné krajiny. Principem koncepce je komponovaná skladba ploch s rozdílným způsobem využití – plochy zemědělské zajišťují koncepci zemědělské krajiny, plochy lesní zajišťují koncepci lesů atd.

Územní plán vymezuje v tomto území zejména plochy nestavebního charakteru s vědomím existence zákonných limitů, které fungují paralelně k procesu územního plánování. Vliv těchto limitů na konkrétní záměry v území je prokazován v následných správních řízeních.

Koncepci uspořádání krajiny tvoří:

- koncepce smíšené krajiny;
- koncepce zemědělské krajiny;
- koncepce lesů;
- koncepce vodních toků a ploch;
- územní systém ekologické stability;
- koncepce prostupnosti krajiny;

- koncepce protipovodňové, protierozní a retenční ochrany;
- koncepce dobývání ložisek nerostných surovin.

5.2. Koncepce smíšené krajiny

a) Současný stav a východiska řešení

Řešené území má cca 3127 ha a jeho velkou část zabírá zemědělská půda (1707 ha, tj. 55 % dle údajů ČSÚ) a PUPFL (679 ha, 22 % dle údajů ČSÚ). Krajina je rovinatá s mírně zvlněnými částmi.

Nejvyšší bod v řešeném území se nachází v západním okraji území (221 m n.m.) při silnici na Sedlec, nejnižším se nachází na severovýchodním okraji území, kde řeka Dyje opouští katastr (157 m n.m.).

Území smíšené krajiny představuje především takové pozemky, které nejsou fakticky využívány jako orná půda ani jako les, slouží nejčastěji jako louky kombinované se vzrostlými porosty.

Z hlediska dobré prostupnosti krajiny, z důvodu ekologického (ÚSES), estetického i rekreačního je potřeba podporovat smíšenou krajinu, která může plnit více funkcí.

Rekreace v krajině dnes v řešeném území zahrnuje především turistiku, cykloturistiku a vycházky obyvatel či návštěvníků s využitím sítě účelových cest, které zajišťují prostupnost krajinou Lednicko-valtického areálu.

b) Odůvodnění řešení

Plochy smíšené krajinné všeobecné (MU) jsou vymezeny za účelem zajištění různorodosti nezastavěné krajiny, zajištění jejího hospodářského i rekreačního využití, a její ekologické stability. To zaručuje udržení a rozvoj přívětivých přírodních podmínek obce.

Územní plán zajišťuje podmínky pro rekreaci v krajině také stanovením koncepce prostupnosti a obsluhy území (zejména pro pěší a cyklistickou dopravu v krajině) a případně koncepce vodních toků a ploch (prostupnost území podél toků) a koncepce lesů (průchodnost krajinou). Viz tyto koncepce.

Stabilizované plochy smíšené krajinné všeobecné jsou vymezeny především jako přechodové plochy okolo ploch orné půdy, v místech, kde se nachází louky a vzrostlé nelesní porosty. Zahrnuty sem jsou ale i zemědělské pozemky, u kterých by mohlo časem dojít ke snížení intenzity zemědělského obdělávání a jejich přeměny v louky s pestřejším využitím. Jejich současné využití je ale v podmínkách ploch umožněno. U těchto ploch není účelné další členění, zahrnují pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu, popřípadě pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů. V případě Lednice je to zejména území v nivě nebo podél nivy řeky Dyje a severní pobřeží lednických rybníků.

Stabilizované plochy smíšené krajinné všeobecné jsou vymezeny také převážně ve prospěch stávajících pozemků ZPF západně od Bezručovy aleje, které slouží pro aktivní formu relaxace formou pěstitelských aktivit, a které v současnosti obsahují s těmito aktivitami související stavby o půdorysné velikosti cca 15–20 m² s jedním NP a podkrovím. Pro zajištění stávajícího charakteru území bylo toto prostorové omezení vloženo do regulativu ploch MU (max. 20 m² zastavěné plochy staveb a maximální výška 3/5 m)

V plochách smíšených krajinných všeobecných je jejich podmínkami umožněno jak zemědělství, tak také zalesňování vhodných pozemků. Zařazení pozemků do této kategorie umožňuje flexibilní řešení ve vazbě na aktuální potřeby a zájmy vlastníků a obce, zároveň je jasným impulzem pro dosažení změn v krajině s cílem zvýšit její pestrost a ekologickou stabilitu. V Územním plánu jsou návrhové plochy smíšené krajinné vymezeny v těchto rozvojových územích:

- **rozvojové území „U Dyje“** (plocha MU.208 v rámci plochy změn v krajině K.01) – plocha vymezena severně od zámeckého parku mezi silnicí II/422 a řekou Stará Dyje; plocha pro záchytné parkoviště přírodního charakteru. Vzhledem k dopravnímu zatížení obce automobilovou dopravou v hlavní turistické sezóně je nezbytné pro zachování sociální soudržnosti obyvatel obce a jejího hospodářského rozvoje plynoucího z turizmu zajistit záchytné parkoviště pro automobily návštěvníků lednického zámku. Stávající parkoviště v centru obce v hlavní turistické sezóně nestačí. Vzhledem k hlavnímu proudu návštěvníků, který směřuje z dálnice D2, je záchytné parkoviště z tohoto směru ideálním řešením. Doprava návštěvníků k zámku by byla řešena jako kyvadlová. Povrch parkoviště a nezbytné zázemí by byl přizpůsoben tak, aby vyhověl všem ochranným limitům v daném místě, zejména ochraně přírody a krajiny, památkové ochraně a protipovodňové ochraně. Pro podrobnější řešení tohoto pro obec nezbytného zařízení, avšak z hlediska ochrany přírody a památkové ochrany citlivého území, je navržena plocha pro zpracování územní studie. Podrobněji viz koncepce statické dopravy kap. I. 4.4.6. tohoto odůvodnění.
- **rozvojové území „K Zámečku“** (plocha MU.468 v rámci plochy změn v krajině K.15 a plocha MU.469 v rámci plochy změn v krajině K.16) – plochy vymezeny pro zajištění chybějících prvků lokálního ÚSES (LBK.LE01) tak, aby byla zajištěna provázanost celého systému;
- **rozvojové území „U Zámečku“** (plocha MU.470 v rámci plochy změn v krajině K.17) – plocha vymezena pro zajištění chybějícího prvku lokálního ÚSES (LBC.LE03) tak, aby byla zajištěna provázanost celého systému;
- **rozvojové území „Na lednickém“** (plocha MU.471 v rámci plochy změn v krajině K.18) – plocha vymezena pro zajištění chybějícího prvku lokálního ÚSES (LBC.LE04) tak, aby byla zajištěna provázanost celého systému.

5.3. Koncepce zemědělské krajiny

a) Současný stav a východiska řešení

Řešené území má cca 3127 ha. Jeho velkou část zabírá zemědělská půda (1707 ha, tj. 55 % dle údajů ČSÚ) z toho největší část orná půda (986 ha, 32 % z řešeného území).

Nejvyšší bod v řešeném území se nachází v západním okraji území (221 m n.m.) při silnici na Sedlec, nejnižším se nachází na severovýchodním okraji území, kde řeka Dyje opouští katastr (157 m n.m.).

Na většině území se nacházejí zemědělské pozemky s vysokou bonitou (I. a II. třída ochrany ZPF), na části území se nachází půdy nižší kvality (viz kap. M tohoto odůvodnění).

b) Odůvodnění řešení

Zemědělství je jednou ze základních funkcí územního plánování v krajině, která je Územním plánem zajištěna vymezením ploch zemědělských, jejichž podmínky obecně umožňují hospodaření na zemědělské půdě.

Plochy zemědělské všeobecné (AU) jsou vymezeny zejména za účelem zajištění hospodářského využití krajiny při zachování její různorodosti a její ekologické stability. To zaručuje udržení a rozvoj přívětivých přírodních podmínek, soudržnost obyvatel a hospodářský rozvoj obce

Stabilizované plochy zemědělské jsou vymezeny především na pozemcích orné půdy (a případně navazujících menších pozemcích jiného typu). Část zemědělsky využívaných pozemků je zahrnuta do stabilizovaných ploch smíšených krajinných všeobecných (viz výše). U těchto pozemků lze do budoucna předpokládat změnu využívání území směrem k méně intenzivní zemědělské výrobě s doplňkem rekreace v krajině.

V Územním plánu nejsou návrhové plochy zemědělské všeobecné vymezeny.

5.4. Koncepce lesů**a) Současný stav a východiska řešení**

Řešené území má cca 3127 ha. Jeho velkou část zabírají lesní pozemky - PUPFL (679 ha, 22 % dle údajů ČSÚ) zejména v nivě řeky Dyje.

Nejvyšší bod v řešeném území se nachází v západním okraji území (221 m n.m.) při silnici na Sedlec, nejnižším se nachází na severovýchodním okraji území, kde řeka Dyje opouští katastr (157 m n.m.).

b) Odůvodnění řešení

Funkce lesa je jednou ze základních funkcí územního plánování v krajině, která je Územním plánem zajištěna vymezením ploch lesních všeobecných (LU), jejichž podmínky obecně umožňují hospodaření na lesních pozemcích.

Plochy lesní všeobecné jsou vymezeny za účelem zajištění ekologické stability krajiny, kvalitních podmínek pro růst lesa, jeho rekreačního a hospodářského využití a jeho dobré dostupnosti. To zaručuje udržení a rozvoj přívětivých přírodních podmínek řešeného území, podmínek pro soudržnost obyvatel a hospodářský rozvoj obce.

Jako stabilizované plochy lesní všeobecné byly v Územním plánu vymezeny všechny pozemky k plnění funkcí lesa (PUPFL). V Územním plánu nejsou návrhové plochy lesní všeobecné vymezeny.

5.5. Koncepce vodních toků a ploch**a) Současný stav a východiska řešení**

Nejvýznamnějším vodním tokem na území Lednice je Dyje, protékající severní hranicí katastru obce Lednice. Západně od místní části Nejdek, za obcí Bulhary, se větví na jižní rameno Zámecká Dyje, severně od Nejdku rameno Stará Dyje, mezi kterými leží množství jezer, bažin, podmáčených ploch či odškracených a odstavených meandrů. Vodní tok Dyje je ustanoven ve vyhlášce č. 178/2012 Sb., kterou se stanoví seznam významných vodních toků

a způsob provádění činností souvisejících se správou vodních toků, jako významný vodní tok. Vodní tok Dyje vzniká soutokem Moravské a Rakouské Dyje u Raabsu v Rakousku ve výšce 410 m n. m. Ústí zprava do Moravy u Moravského Jánu v 148 m n.m. Plocha povodí je 13 418 km², délka toku 306 km.

Z hlediska povodňového ohrožení je nejvýznamnějším vodním tokem Zámecká Dyje, která protéká intravilánem obce. Teče severovýchodním směrem a její délka činí 11 km.

Na území obce Lednice se nachází několik vodních nádrží, z nichž velká část se nachází v severní části katastru obce (Azant, Dlouhé jezero, Zlatý roh, Herdy, Pastvisko). Součástí zámeckého parku je Zámecký rybník a Růžový rybník. Při jižní hranici obce Lednice se nachází národní přírodní rezervace Lednické rybníky. Toto území bylo vyhlášeno Národní přírodní rezervací v roce 1953, zaujímá rozlohu 553 ha. Národní přírodní rezervaci Lednické rybníky tvoří rybníční soustava, která se skládá z pěti rybníků. Největším je Nesyt (320 ha), dále rybník Mlýnský (107 ha), Hlohovecký (104 ha), Prostřední (48 ha) a Zámecký (30 ha). Rybníky Nesyt, Hlohovecký, Prostřední a Mlýnský stojí v jedné linii a jsou napájeny potokem Včelínkem. Rybník Zámecký, který se nachází uprostřed zámeckého parku v Lednici je napájen vodou z řeky Dyje.

Vodní toky na území obce patří do správy Povodí Moravy, s. p., Lesů ČR, s. p., Národního památkového ústavu a fyzické osoby.

b) Odůvodnění řešení

Vodní toky a plochy jsou v Územním plánu součástí koncepce uspořádání krajiny, protože plní významnou krajinotvornou funkci. Zároveň musí být chápány i jako součást koncepce technické infrastruktury, protože zajišťují odvádění či zadržení dešťových vod).

Hlavní vodní toky a plochy jsou v Územním plánu zajištěny vymezením tzv. ploch vodních a vodohospodářských všeobecných (WU). Plochy vodní a vodohospodářské všeobecné (WU) jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro hospodaření s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem a pro regulaci vodního režimu v území. To zaručuje udržení a rozvoj přírodních podmínek, případně i hospodářský rozvoj obce.

V Územním plánu byly vymezeny stabilizované plochy vodní a vodohospodářské všeobecné pro významnější vodní toky – vodní tok Dyje, Zámecké Dyje, Stará Dyje, Lednické rybníky atd., a to včetně navazujících břehových porostů. Méně významné toky nebo jejich části byly zahrnuty do ostatních druhů ploch s rozdílným způsobem využití, kde jsou stanoveny rovněž příznivé podmínky pro jejich další případný rozvoj, rekultivaci, revitalizaci a protipovodňová opatření. Tak je zaručena flexibilita Územního plánu – případná změna trasování vodoteče je nezávislá na změně Územního plánu. V celém území je obdobně možné umístit také nové vodní plochy mimo plochy vodní a vodohospodářské.

5.6. Územní systém ekologické stability

Širší vztahy

Nadregionální a regionální úroveň ÚSES jsou v území zastoupené dílčími partiemi nadregionálního biocentra NRBC.2011 Hlohovecké rybníky, nadregionálních biokoridorů NRBK.K161N a NRBK.K161V, regionálních biocenter RBC.6 Niva Dyje a RBC.7 Křivé jezero – Pastvisko a regionálního biokoridoru RBK.139.

Vymezení územně příslušných partií nadregionálního biocentra NRBC.2011 Hlohovecké rybníky a regionálních biocenter RBC.6 Niva Dyje a RBC.7 Křivé jezero – Pastvisko navazuje na jejich vymezení na území měst Břeclavi a Podivína a obcí Hlohovec, Sedlec, Ladná, Rakvice a Přítluky v jejich aktuálně platné územně plánovací dokumentaci.

Vymezení dílčího úseku nadregionálního biokoridoru NRBK.K161V-BK3 navazuje na vymezení nadregionálního biokoridoru K 161 V na území obce Bulhary v ÚP Bulhary.

Vymezené úseky nadregionálních biokoridorů NRBK.K161N-BK1 a NRBK.K161V-BK2 vzájemně propojují územně příslušné partie regionálních biocenter RBC.6 Niva Dyje a RBC.7 Křivé jezero – Pastvisko a nemají tak žádnou přímou návaznost na skladebné části ÚSES vně řešeného území.

Vymezení všech dílčích skladebných částí regionálního biokoridoru RBK.139 (včetně vložených lokálních biocenter LBC.LE01 U Apolla a LBC.LE02 U Krče) navazuje na jejich vymezení na území města Břeclavi (k. ú. Charvátská Nová Ves) v ÚP Břeclav.

Návaznosti místní úrovně ÚSES na hranicích správního území obce:

- LBC.LE07 U Nového jezera navazuje na vymezení lokálního biocentra LBC 2 v ÚP Podivín a lokálního biokoridoru LBK 11 v ÚP Rakvice;
- LBC.LE08 U Trokvízu navazuje na vymezení lokálního biocentra LBC 7 v ÚP Rakvice;
- LBK.LE03 navazuje na vymezení lokálního biokoridoru LK 5 v ÚP Sedlec;
- LBK.LE04 navazuje na vymezení nadregionálního biokoridoru NRBK K 161-BK 1 v ÚP Podivín;
- LBK.LE05 navazuje na vymezení lokálního biokoridoru LBK 1 v ÚP Podivín;
- LBK.LE08 navazuje na vymezení lokálního biokoridoru LBK 3 v ÚP Podivín;
- LBK.LE09 navazuje na vymezení lokálního biokoridoru LBK 11 v ÚP Rakvice;
- LBK.LE10 navazuje na vymezení lokálního biokoridoru LBK 10 v ÚP Rakvice.

a) **Současný stav a východiska řešení**

Hlavní výchozí dokumentací pro řešení nadregionální a regionální úrovně územního systému ekologické stability (ÚSES) v územním plánu jsou Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK), obsahující koncepční řešení nadregionální a regionální úrovně ÚSES a základní závazné zásady pro zpracování ÚSES do ÚPD obcí.

Nadregionální úroveň ÚSES a regionální úroveň ÚSES jsou ve správním území obce Lednice dle ZÚR JMK zastoupené nadregionálním biocentrem NRBC 2011 Hlohovecké rybníky, nadregionálními biokoridory K 161N a K161V, regionálními biocentry RBC 6 Niva Dyje a RBC 7 Křivé jezero – Pastvisko a regionálním biokoridorem RBK 139.

V ZÚR JMK nejsou zakresleny přímo plochy vymezených biocenter a biokoridorů, nýbrž rámcové plochy a koridory pro jejich umístění, s úkolem upřesnit jejich vymezení v územních plánech.

Plocha pro umístění NRBC 2011 Hlohovecké rybníky je dle grafické části ZÚR JMK situována v prostoru rybníční soustavy a jejího nejbližšího okolí mezi Lednicí, Hlohovcem a Sedlcem a na území obce Lednice významně zasahuje v jeho jižní části.

Plocha pro umístění RBC 6 Niva Dyje je dle grafické části ZÚR JMK situována v prostoru komplexu lužních lesů a navazujících nezalesněných partií údolní nivy Dyje mezi Lednicí, Podivínem a Břeclaví a na území obce Lednice významně zasahuje v jeho východní části.

Plocha pro umístění RBC 7 Křivé jezero – Pastvisko je dle grafické části ZÚR JMK situována v prostoru komplexu lužních lesů a navazujících nezalesněných partií údolní nivy Dyje mezi Lednicí a hrází vodní nádrže Nové Mlýny a na území obce Lednice významně v jeho severozápadní až centrální části.

Územně příslušný koridor pro umístění nadregionálního biokoridoru K 161N má dle grafické části ZÚR JMK konstantní šířku 400 m a propojuje severní část k. ú. Lednice na Moravě plochy pro umístění RBC 6 Niva Dyje a RBC 7 Křivé jezero – Pastvisko.

Z více jednotlivých koridorů pro umístění nadregionálního biokoridoru K 161V zasahují dle grafické části ZÚR JMK na území obce Lednice dva koridory, oba o konstantní šířce 200 m – jeden z nich propojuje střední část k. ú. Lednice na Moravě plochy pro umístění RBC 6 Niva Dyje a RBC 7 Křivé jezero – Pastvisko a druhý zasahuje do severozápadní části správního území obce Lednice (v k. ú. Nejdek u Lednice) a propojuje dvě různé části plochy pro umístění RBC 7 Křivé jezero – Pastvisko.

Koridor pro umístění regionálního biokoridoru RK 139 má dle grafické části ZÚR JMK konstantní šířku 200 m a propojuje jižním pomezím k. ú. Lednice na Moravě plochy pro umístění NRBC 2011 Hlohovecké rybníky a RBC 6 Niva Dyje.

Relevantní výchozí řešení místní úrovně ÚSES obsahují v různé míře ÚAP ORP Břeclav, dokumentace komplexních pozemkových úprav (KoPÚ) pro k. ú. Lednice na Moravě a Nejdek u Lednice z roku 2006 a územní plán sídelního útvaru Lednice z roku 1996 ve znění pozdějších změn. Z kombinace zmíněných podkladů je zřejmé, že jediná ucelenější větev místního ÚSES prochází jižní částí správního území obce Lednice, ze severní strany rybníční soustavy, s návazností na NRBC 2011 Hlohovecké rybníky. Tato větev je tvořená jedním lokálním biocentrem v jihozápadní části správního území obce a jedním dlouhým lokálním biokoridorem vedeným severně od rybníků a zčásti vázaným na stávající větrolamy.

b) Odůvodnění řešení

Řešení nadregionální a regionální úrovně ÚSES v územním plánu koncepčně vychází ze ZÚR JMK a respektuje požadavky a úkoly stanovené v bodě (262) textové části ZÚR – vymezení skladebných částí nadregionální a regionální úrovně ÚSES je zpřesněno v souladu s jeho zněním. Kódové označení jednotlivých skladebných částí nadregionální a regionální úrovně ÚSES je oproti ZÚR upraveno dle platného standardu územních plánů (vložení tečky za obecné označení typu prvku a použití obecného kódu RBK pro regionální biokoridor a jeho dílčí úseky namísto kódu RK).

Vymezení územně příslušných partií nadregionálního biocentra NRBC.2011 Hlohovecké rybníky, regionálních biocenter RBC.6 Niva Dyje a RBC.7 Křivé jezero – Pastvisko a jednotlivých úseků nadregionálních biokoridorů NRBC.K161N a NRBC.K161V je zpřesněno především ve vazbě na skutečný stav využití – v případě NRBC.2011 Hlohovecké rybníky na rozsah rybníků a jejich doprovodné trvalé vegetace na březích i v přilehlých svazích, v případě regionálních biocenter a nadregionálních biokoridorů na rozsah lužních lesů a dalších stávajících cenných nivních biotopů a na průběh jednotlivých říčních ramen.

Vymezení územně příslušných partií regionálního biokoridoru RBK.139 a jeho jednotlivých skladebných částí navazuje na jejich vymezení v přilehlých partiích k. ú. Charvátská Nová Ves v ÚP Břeclav. Tím je dána i poloha obou vložených lokálních biocenter, tj. LBC.LE01 U Apolla a LBC.LE02 U Krče. V případě lokálního biocentra LBC.LE01 U Apolla je vymezení jeho

územně příslušných partií navíc do značné míry vázáno na aktuální stav využití území (stávající fragmenty lužních porostů a navazující mokřadní lada). V případě dílčích úseků regionálního biokoridoru s označeními RBK.139-BK1 a RBK.139-BK2 je při jejich vymezení přihlédnuto k faktu, že aktuální stav využití území v dotčených partiích k. ú. Lednice na Moravě (travní porosty) je pro funkčnost biokoridoru podstatně výhodnější než v přilehlých partiích k. ú. Charvátská Nová Ves (převážně orná půda); navíc jde v k. ú. Lednice na Moravě výhradně o obecní pozemky, jejichž zahrnutí do ploch ÚSES je obecně jednodušší než v případě pozemků soukromých vlastníků.

Řešení místní úrovně ÚSES je oproti podkladovým dokumentům výrazně inovované, přičemž ale v maximální možné míře využívá parcelní vymezení dílčích skladebných částí místního ÚSES v rámci KoPÚ. Podstatnými faktory ovlivňujícími inovovanou koncepci řešení jsou především:

- zpřesněné vymezení skladebných částí nadregionální a regionální úrovně ÚSES;
- řešení ÚSES v platné ÚPD okolních měst a obcí;
- zohlednění aktuálního stavu využití území;
- zohlednění jiných územně plánovacích záměrů na využití území;
- metodickými nástroji stanovené limitující hodnoty velikostních parametrů pro jednotlivé typy skladebných částí ÚSES;
- vlastnické vztahy k pozemkům.

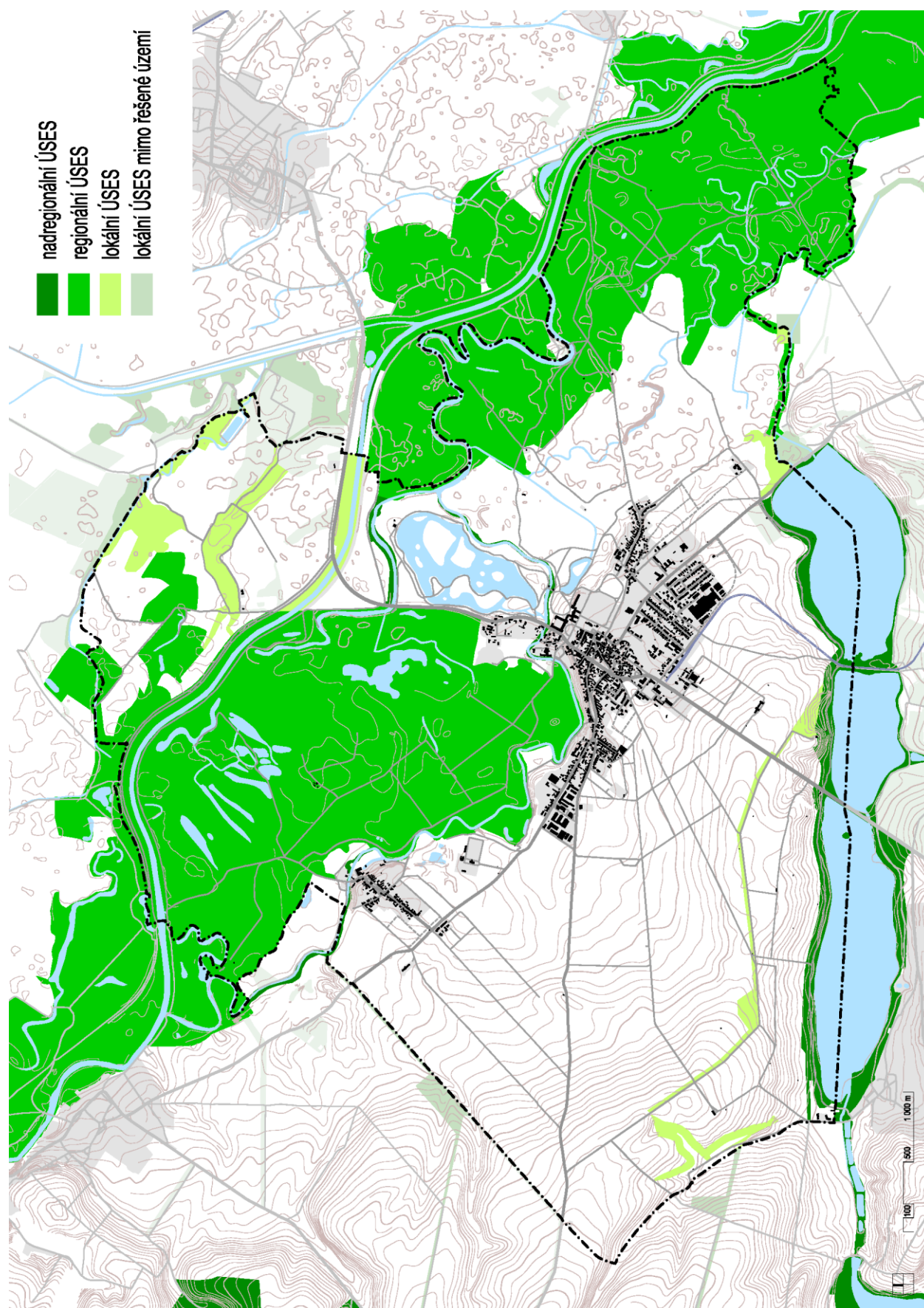
Odůvodnění vymezení jednotlivých skladebných částí místní úrovně ÚSES:

- LBC.LE01 U Apolla a LBC.LE02 U Krče – viz výše (jde o biocentra vložená do regionálního biokoridoru RBK.139);
- LBC.LE03 U Rybníčního záměčku – nové biocentrum bezprostředně navazující na plochu NRBC.2011 Hlohovecké rybníky; jde o biocentrum tvořící logické funkční zakončení větve místního ÚSES, vhodně využívající svažitě a jen zčásti zemědělsky využívané pozemky ve vlastnictví Mendelovy univerzity, obce Lednice a státu;
- LBC.LE04 Na lednickém – nové biocentrum rozdělující původně příliš dlouhý lokální biokoridor (a tudíž pro funkčnost celé příslušné větve místního ÚSES nezbytné) a využívající zčásti stávající pásy dřevin (novější výsadby a starší větrolam) na obecních pozemcích zeleně, s nezbytným doplněním o přilehlé partie bloku orné půdy na pozemku ve vlastnictví Mendelovy univerzity (pro zajištění funkčně vhodného tvaru a zároveň dostatečné výměry biocentra);
- LBC.LE05 U Červené studánky – nové biocentrum v prostoru ladem ležících terasovaných svahů na pozemcích neplodné půdy ve vlastnictví obce a státu; fakticky jde ve srovnání s řešením KoPÚ Lednice na Moravě (a s ÚAP) o přesun biocentra do nové polohy, vhodnější především z pohledu minimalizace záboru aktuálně využívané zemědělské půdy;
- LBK.LE01 – biokoridor koncepčně převzatý z dokumentace KoPÚ Lednice na Moravě, většinou s využitím původního parcelního vymezení (obecní pozemky zeleně), ve východní části s mírnou úpravou trasy a vymezení (posun mimo OP VN, kompletně na pozemky ve vlastnictví Mendelovy univerzity);

- LBK.LE02 – biokoridor koncepčně v zásadě převzatý z dokumentace KoPÚ Lednice na Moravě (dílčí úsek původně příliš dlouhého biokoridoru), kompletně s využitím jeho parcelního vymezení (obecní pozemky zeleně);
- LBK.LE03 – nový biokoridor využívající ladem ležící plochy na obecních pozemcích (převážně neplodné půdy) a zároveň parcelní vymezení původních ploch biocentra a interakčního prvku v KoPÚ Lednice na Moravě, s přímou územní i funkční návazností na lokální biokoridor LK 5 v ÚP Sedlec;
- LBK.LE04 – nový biokoridor zahrnující hlavní (umělé) koryto Dyje a jeho doprovodnou vegetaci v mezirází (zejm. travní porosty); funkčně jde o doplňkový biokoridor k nadregionálním biokoridorům NRBK.K161N a NRBK.K161V;
- LBC.LE06 U Obelisku, LBK.LE05, LBK.LE06, LBK.LE07 – skladebné části nové větve místního ÚSES v oboře Obelisk, na jedné straně navazující na RBC.7 Křivé jezero – Pastvisko a na druhé straně pokračující v k. ú. Podivín (LBK 1 a další prvky ÚSES v ÚP Podivín); vymezení biocentra a biokoridorů v lednickém katastru je vázáno na přírodně cenné biotopy lužních lesů;
- LBC.LE07 U Nového jezera, LBC.LE08 U Trokvízu, LBK.LE08, LBK.LE09, LBK.LE10 – skladebné části nové větve místního ÚSES v oboře Obelisk, navazující na vymezení ÚSES v k. ú. Rakvice (v ÚP Rakvice) a v k. ú. Podivín (v ÚP Podivín); vymezení biocenter a biokoridorů v lednickém katastru je vázáno na přírodně cenné biotopy vodních toků a ploch, jejich doprovodných porostů a navazujících mokřadních lad a na plochy nově obnovovaných lužních lesů.

Cílem provedených doplnění a úprav je posílení ekologického a krajinnotvorného významu ÚSES a podpoření reálných opatření k jeho vytváření.

Z vymezených skladebných částí ÚSES se nacházejí na území obce Lednice celou svou plochou dva ze tří dílčích úseků nadregionálních biokoridorů (NRBK.K161N-BK1 a NRBK.K161V-BK2), lokální biocentra LBC.LE03 U Rybníčního záměčku, LBC.LE04 Na lednickém, LBC.LE05 U Červené studánky a LBC.LE06 U Obelisku a lokální biokoridory LBK.LE01, LBK.LE02, LBK.LE06 a LBK.LE07. Z ostatních skladebných částí ÚSES je ve správním území obce Lednice vymezena jen jejich část a zbývající část se nachází vně jeho hranic. Vymezení navazujících ploch ÚSES vně správního území obce Lednice je znázorněno v Hlavním výkrese (I/02) a v Koordinačním výkrese (II/02) v rámci odůvodnění ÚP.



Obr. I.26: Schéma územního systému ekologické stability

5.7. Koncepce prostupnosti krajiny

Územní podmínky pro prostupnost řešeného území zajišťuje zejména koncepce prostupnosti a obsluhy území. Viz kapitolu I 4.2.1. odůvodnění ÚP.

5.8. Koncepce protipovodňové, protierozní a retenční ochrany

a) Současný stav a východiska řešení

Stávající stav území týkající se vodních toků a ploch je podrobně popsán v koncepci vodních toků a ploch.

Na k.ú. Lednice na Moravě se nachází ochranné hráze: ochranná hráz Lednice, od ČOV po hotel Galant, ochranná hráz zámeckého parku a ochranné hráze podél toku Dyje na pravém i levém břehu.

b) Odůvodnění řešení

Protipovodňová, protierozní a retenční ochrana je jedním ze základních prvků územního plánování v krajině, která je zajištěna stanovením koncepce protipovodňové, protierozní a retenční ochrany. Ta je vymezena především prostřednictvím ploch zeleně všeobecné (ZU), plochy vodní a vodohospodářské všeobecné (WU), plochy technické infrastruktury všeobecné (TU) a plochy smíšené krajinné všeobecné (MU).

ZÚR JMK vymezují plochu **POP04** Opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka pro protipovodňová opatření takto: na území obcí Lanžhot, Kostice, Tvrdonice, Týnec, Moravská Nová Ves, Břeclav, Ládna, Podivín, Lednice, Rakvice, Bulhary, Zaječí, Přítluky Mikulčice, Hodonín, Lužice. V úkolech pro územní plánování je uvedeno: Zpřesnit a vymezit plochy protipovodňových opatření v součinnosti se správci vodních toků, dopravní a technické infrastruktury s ohledem na minimalizaci vlivů na obytnou funkci a minimalizaci střetů s limity využití území, především u: POP04 – na zachování funkcí skladebných prvků ÚSES, minimalizaci vlivů na CHKO Pálava, NPR Křivé jezero, PP Jezírko Kutnar, PP Květné jezero, PO Pálava, PO Soutok-Tvrdonicko, EVL Niva Dyje, EVL Soutok-Podluží, minimalizaci rozsahu vlivů na mokřady mezinárodního významu dle Ramsarské úmluvy – Mokřady dolního Podyjí;

ZÚR JMK vymezují plochu **POT06** Poldr Přítluky pro protipovodňová opatření takto: na území obcí Přítluky, Zaječí, Bulhary, Rakvice, Lednice, Podivín. V úkolech pro územní plánování je uvedeno: Zpřesnit a vymezit plochy protipovodňových opatření v součinnosti se správci vodních toků, dopravní a technické infrastruktury s ohledem na minimalizaci vlivů na obytnou funkci a minimalizaci střetů s limity využití území, především u: POT06 – CHKO Pálava, NPP Pastvisko u Lednice, NPR Křivé jezero, NPR Lednické rybníky, PP Jezírko Kutnar, PP Květné jezero, EVL Niva Dyje, PO Lednické rybníky, PO Pálava, minimalizaci vlivů na mokřad mezinárodního významu dle Ramsarské úmluvy – Lednické rybníky, Mokřady dolního Podyjí a na zachování funkcí skladebných prvků ÚSES;

V úkolech pro územní plánování je v ZÚR JMK obecně uvedeno: Zajistit územní koordinaci a ochranu ploch v ÚPD dotčených obcí.

Pro protipovodňová opatření byla zpracovány projektová dokumentace pro územní řízení - Dyje, Poldr Přítluky (Šindlar, s.r.o., 2016-2017) a Studie proveditelnosti přírodě blízkých protipovodňových opatření v povodí Dyje a Kyjovky (Pöyry environment a.s., 2023), na základě

kterých byl zpřesněn souhrnný koridor pro oba záměry (jižní hranice koridoru jde po severní hrázi Dyje). Pro zajištění územních podmínek k zajištění protipovodňových opatření nadmístní úrovně Územní plán vymezuje souhrnný **koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace**:

- **CNZ.01:** Poldr Přítluky a Opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka.

5.9. Koncepce dobývání nerostných surovin

Ve východní části řešeného území zasahuje do katastru Lednice chráněné ložiskové území. Zájem na památkové ochraně řešeného území, které se nalézá v Lednicko-valtickém areálu chráněném UNESCO, převažuje nad zájmem vyhledávání, průzkumu a dobývání nerostných surovin. .

Z tohoto důvodu nebyly v Územním plánu vymezeny žádné plochy pro dobývání ložisek nerostných surovin, tudíž ani příslušná koncepce nebyla stanovena.

6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

6.1. Plochy

Dle § 80 odst. 2 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je součástí územního plánu „vymezení ploch podle stávajícího nebo nově požadovaného způsobu využití (dále jen „plocha s rozdílným způsobem využití“)“.

Podle stávajícího nebo a nově požadovaného způsobu využití rozlišujeme:

- a) **plochy stabilizované**, které se vymezují k ochraně stávajícího charakteru území, zejména jeho funkčního využití nebo prostorového uspořádání;
- b) **plochy návrhové**, které se vymezují pro zajištění rozvoje nového či transformaci stávajícího funkčního využití území nebo zajištění rozvoje nového či transformaci stávajícího prostorového uspořádání území.

V hlavním výkrese kromě dvou výše uvedených ploch rozlišujeme rovněž:

- a) **územní rezervy**, což jsou dle § 56 odst. 1 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, plochy nebo koridory, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit.

Pro stanovení územních podmínek je v územním plánu využito 16 druhů ploch s rozdílným způsobem využití. Jejich vymezením je určena základní struktura využívání území, která je tak dobře patrna při pohledu na Hlavní výkres. Druhy ploch lze rozdělit do následujících tří skupin:

- a) Plochy určené pro zajištění územních podmínek **pro veřejnou infrastrukturu**:
 - **plochy občanského vybavení veřejného (OV)** vymezené zejména pro zajištění pozemků pro stavby občanského vybavení veřejné infrastruktury určené, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu a obsluhující sídlo (např. školská a kulturní zařízení, zařízení samosprávy apod.);
 - **plochy občanského vybavení sportu (OS)** vymezené zejména pro zajištění pozemků pro stavby občanského vybavení veřejné infrastruktury určené, zřizované nebo užívané pro sport a tělovýchovu;
 - **plochy občanského vybavení hřbitovů (OH)** vymezené zejména pro zajištění pozemků pro pohřebnictví;
 - **plochy technické infrastruktury všeobecné (TU)** vymezené zejména pro zajištění pozemků technických zařízení zajišťujících fungování technické infrastruktury v obci;
 - **plochy dopravy všeobecné (DU)** vymezené zejména pro nadřazenou silniční dopravní síť obsluhující obec a zaručující její spojení s okolím a železniční síť procházející územím obce;
 - **plochy veřejných prostranství všeobecných (PU)** vymezené zejména pro zajištění pozemků ulic, návsí, chodníků apod. obsluhující sídlo a zaručující jeho prostupnost;
 - **plochy zeleně všeobecné (ZU)** vymezené zejména pro zajištění pozemků pro parkově upravenou zeleň a další veřejně přístupné plochy zeleně obsluhující sídlo.
- b) Plochy určené pro zajištění územních podmínek zejména **pro privátní využívání území**, a to pro bydlení, práci a rekreaci:

- **plochy smíšené obytné všeobecné (SU)** vymezené zejména pro zajištění pozemků staveb pro bydlení a zároveň pro zajištění polyfunkčnosti obytných území jakožto jednoho z hlavních principů stavby sídel; podmínky ploch vedou k podpoře smíšeného území uvnitř sídla a podporují polyfunkčnost území; v souladu se základní koncepcí rozvoje území jsou v plochách smíšených obytných přípustné i jiné funkce než bydlení, které nezmění charakter území a které budou svým provozem slučitelné s bydlením, tzn. nebudou působit rušivě na okolní pozemky a zástavbu;
 - **plochy rekreace v zahrádkářských osadách (RZ)** vymezené zejména pro zajištění pozemků pro individuální rekreaci v zahrádkových lokalitách;
 - **plochy smíšené výrobní všeobecné (HU)** vymezené zejména pro zajištění pozemků pro výrobu, (zejména zemědělskou), skladování, případně služby;
 - **plochy občanského vybavení komerčního (OK)** vymezené zejména pro zajištění pozemků staveb pro obchod, služby, ubytování či stravování;
 - **plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ)** vymezené pro zajištění pozemků hospodářsky či rekreačně využívané privátní zeleně.
- c) Plochy určené pro zajištění územních podmínek zejména **pro nezastavěné území** (pro stanovení koncepce uspořádání krajiny):
- **plochy smíšené krajinné všeobecné (MU)** vymezené zejména pro zajištění rozvoje smíšené krajiny, jedná se o přechodová území mezi intenzivně zemědělsky využívaným územím a územím zemědělsky nevyužívaným (např. louky a pastviny v nivách vodních toků nebo zahrádky, rekreační louky tvořící přechod mezi sídlem a krajinou, ale i plochy zahrádek);
 - **plochy zemědělské všeobecné (AU)** vymezené zejména pro zajištění ochrany a rozvoje pozemků zemědělského půdního fondu (zejména orné půdy včetně souvisejících remízů či alejí);
 - **plochy lesní všeobecné (LU)** vymezené zejména pro zajištění ochrany a rozvoje pozemků určených k plnění funkce lesa;
 - **plochy vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)** vymezené zejména pro zajištění ochrany vodního režimu v krajině i sídle, tj. zajištění pozemků vodních toků a ploch.

6.2. Koridory

Dle § 80 odst. 2 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je součástí územního plánu „vymezení koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití“.

Dle § 12, písm. e) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se koridorem rozumí území vymezené pro zpravidla liniový záměr dopravní nebo technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy.

Územní plán vymezuje:

- a) **koridory nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace** pro technickou infrastrukturu (CNZ.00),
- b) **koridory nad plochami s rozdílným způsobem využití vymezené územním plánem** pro technickou infrastrukturu (CNU.00).

6.3. Překryvné prvky

Dle kap. 3.2.4 metodického pokynu MMR – Standard vybraných částí územního plánu (verze 1. 7. 2024) – které lze vztáhnout i na zpracování územních plánů podle nového stavebního zákona „překryvná značení vyjadřují prvky a systémy, které zahrnují větší množství ploch s rozdílným způsobem využití a jejich vymezení nastavuje další režim regulativů v území. Zahrnuje Koridor vymezený nad plochami s rozdílným způsobem využití, Územní systém ekologické stability, Systém sídelní zeleně, Systém významných veřejných prostranství. V územním plánu je možné použít i další překryvná značení, která nejsou předmětem standardizovaných jevů.“

Územní plán Lednice, kromě koridorů vymezených nad plochami s rozdílným způsobem využití, vymezuje překryvné prvky:

- a) **biocentra a biokoridory ÚSES** (lokální, regionální a nadregionální; stav a návrh),
- b) **pěší propojení**.

6.4. Podmínky využití ploch

Pro plochy s rozdílným způsobem využití se dle § 80, odst. 2, písm. f) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, stanovuje:

- a) **Hlavní využití**, tzn. záměry, pro které je plocha primárně určena; pro které je určeno převažující využití. Pro tyto záměry musí být plocha využita zpravidla více jak z 50 % její výměry. V případě koridorů dopravní infrastruktury, veřejných prostranství, vodních a vodohospodářských či technické infrastruktury musí být především zajištěna jejich prostupnost územím.

Pro plochy smíšené obytné, smíšené výrobní a smíšené krajinné není hlavní využití stanoveno z důvodu zajištění polyfunkčnosti zástavby či krajiny, a to v souladu s ustanovením § 80, odst. 2, písm. f) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kde je napsáno, že územní plán „stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením hlavního využití, pokud je možné jej stanovit (...)“. V případě ploch „smíšených“ toto z jejich podstaty určit nelze, respektive není to účelné.

- b) **Přípustné využití**, tzn. záměry, neznemožní převažující hlavní využití, ledaže by hlavní využití nebylo stanoveno. Výčet využití je zpravidla demonstrativní, respektive jednotlivá přípustná využití tvoří příkladný výčet, který není úplný, ale charakterizuje svůj rozsah uvedením několika typických využití. Přípustné využití obsahuje zejména související, podmiňující či doplňující záměry k hlavnímu využití plochy (např. občanské vybavení, dopravní a technická infrastruktura apod.) a další záměry, které mají zajišťovat zlepšení podmínek využití předmětné plochy (např. protipovodňová opatření, záměry zlepšující podmínky pro rekreaci, trvalá vegetace apod.).
- c) **Podmíněně přípustné využití**, tzn. záměry, které stejně jako přípustné využití neznemožní převažující hlavní využití a zároveň vyhoví stanoveným podmínkám.
- d) **Nepřípustné využití**, tzn. záměry, které nesmějí být v plochách vymezovány či umísťovány. Výčet je taxativní a zahrnuje záměry, které svým funkčním využitím nebo prostorovým uspořádáním není v souladu s hlavním využitím plochy nebo s charakterem širšího území.

- **Fotovoltaika a další obnovitelné zdroje energie**

Pro účely regulace fotovoltaických elektráren je řešené území z hlediska ochrany krajinného rázu rozděleno na zastavěné území a zastavitelné plochy na jedné straně a na nezastavěné území na straně druhé. V prvním případě se jedná o území, které je pokryto plochami

s rozdílným způsobem využití, které umožňují převážně stavební rozvoj (např. plochy smíšené obytné, smíšené výrobní, plochy občanského vybavení apod.). Spektrum druhů, velikostí a způsobů řešení těchto zařízení je široké a vhodnost jejich umísťování nelze v měřítku územního plánu paušálně předjímat. Lze předpokládat záměry drobného charakteru s jednotlivými panely na střeších budov i plochy elektráren v částech existujících zemědělských areálů. Takovéto záměry není účelné územním plánem regulovat, když jejich specifická řešení budou individuálně posuzována v navazujících správních řízeních, případně regulačních plánech. Proto územní plán v těchto plochách fotovoltaická zařízení výslovně nereguluje. Druhým případem je nezastavěné území, které je pokryto plochami s rozdílným způsobem využití, které předpokládají nestavební rozvoj (např. plochy smíšené krajinné, plochy zemědělské, plochy lesní plochy, plochy vodní a vodohospodářské; patří sem i vzhledem ke svému charakteru plochy zeleně parkové a parkově upravené). V nezastavěném území lze podle § 122 odst. 1 písm. a) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v souladu s charakterem území a pokud to územně plánovací dokumentace výslovně nevyloučila umísťovat mj. veřejnou technickou infrastrukturu. Takovou infrastrukturou dle § 10 odst. 1 písm. b) téhož zákona jsou výroby a zdroje energie, tudíž i fotovoltaické elektrárny. Z důvodu ochrany krajinného rázu a s ohledem na památkovou ochranu Lednicko-valtického areálu a ochranu zemědělského půdního fondu jsou v těchto plochách fotovoltaické elektrárny označeny jako nepřípustné. Zákaz se vztahuje na samostatné záměry fotovoltaických elektráren. Jednotlivé FTV panely, které jsou součástí přípustných staveb, např. hygienických zařízení, turistických přístřešků apod. nejsou územním plánem výslovně regulovány, a tudíž podléhají opět individuálnímu posuzování. Obdobně a z obdobných důvodů se v územním plánu regulují větrné elektrárny, spalovny biomas a bioplynové stanice, jelikož památková ochrana Lednicko-valtického areálu opět výrazně převažuje nad veřejným zájmem rozvoje obnovitelných zdrojů energie tohoto měřítka.

▪ Těžba

Územní plán připouští v nezastavěném území záměry pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry za podmínky, že nebudou mít negativní dopad na krajinný ráz a ochranu Lednicko-valtického areálu.

Toto řešení vychází ze stavebního zákona č. 283/2021 Sb., který v nezastavěném území umožňuje umísťování staveb a zařízení souvisejících mimo jiné s dobýváním nerostů, pokud nejsou dotčeny veřejné zájmy chráněné tímto zákonem a zvláštními právními předpisy. Nezastavěné území je určeno především k ochraně krajiny a přírodních hodnot, přičemž jiné činnosti jsou přípustné jen tehdy, pokud nenaruší jeho charakter. Vyhledávání, průzkum a těžba nerostů mohou být ve veřejném zájmu z hlediska využití nerostného bohatství, zároveň však mohou významně ovlivnit krajinný ráz a kulturně-historické hodnoty území. Lednicko-valtický areál představuje mimořádně cennou kulturní krajinu se zvýšenou ochranou podle právních předpisů. Stanovená podmínka konkretizuje požadavek ochrany hodnot území a zajišťuje, že případné záměry budou individuálně posuzovány v navazujících řízeních s ohledem na ochranu krajinného rázu a památkových hodnot. Územní plán tak vytváří vyvážený rámec mezi ochranou nerostného bohatství a ochranou jedinečných hodnot území v souladu s cíli územního plánování podle stavebního zákona.

e) **Podmínky prostorového uspořádání**, které regulují prostorové uspořádání území (např. výškovou regulaci zástavby, charakter a strukturu zástavby). Tím se má za to, že je stanoveno a dohodnuto prostorové uspořádání v řešeném území, včetně podmínek krajinného rázu, a v následných správních řízeních se již krajinný ráz neposuzuje ve smyslu § 12, odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

▪ **Maximální výšková hladina:**

Maximální výšková hladina je stanovena ve formátu x /y, přičemž „x“ je maximální výška římsy nebo okapní hrany staveb a „y“ je maximální výška hřebene střechy nebo ustoupeného podlaží pod úhlem 45° (viz níže uvedené schéma maximální výškové hladiny). Metrická výšková hladina je stanovena zejména pro plochy smíšené obytné, smíšené výrobní a občanského vybavení komerčního, tj. pro plochy, které jsou svým charakterem určeny zejména pro privátní využívání území.

Pro plochy smíšené obytné, je stanovena maximální výšková hladina 7/10 m, která odpovídá výšce rodinného domu se dvěma nadzemními podlažími a s podkrovím nebo s ustoupeným podlažím. Tato výška přitom odpovídá definici rodinného domu ve zákoně č. 283/2021 Sb. (viz § 13, písm. c).

V případě zastavitelných ploch rekreace pro zahrádkářské osady (RZ) je maximální výška stanovena na 5/7 m, jelikož se v případě tzv. Hozlok jedná o přechodové území mezi rodinnou zástavbou a krajinou, území v kontaktu s ochranou přírody, památkovou ochranou, kde je potřeba menšího měřítka staveb. Rovněž se jedná o území ve svahu, lze zde využít možnost realizace podzemního podlaží, které bude mít přímý přístup na úroveň terénu.

Pro plochy smíšené výrobní všeobecné a občanského vybavení komerčního je stanovena maximální výška 10/10 m. Tato výška odpovídá výšce třípodlažního komerčního objektu s rezervou na případný halový objekt.

Pro ostatní plochy není výšková regulace stanovena. Plochy občanského vybavení spadající do kategorie veřejné infrastruktury není obecně účelné vzhledem k jejich zvýšenému veřejnému významu paušálně regulovat. Jejich specifická řešení budou individuálně posuzována v navazujících správních řízeních, případně regulačních plánech.

▪ **Charakter a struktura zástavby**

Z důvodu návaznosti nové zástavby ve stabilizovaných plochách na stávající zástavbu (např. v plochách kolem historického jádra obce) stanovuje ÚP pro stabilizované plochy smíšené obytné požadavek na respektování převažujícího charakteru a struktury zástavby v dané ploše. Zástavba bude odpovídat převažujícímu charakteru a struktuře zástavby předmětné plochy; tj. záměr bude odpovídat převažujícímu půdorysnému uspořádání okolní zástavby, bude respektovat stavební čáru stávající zástavby vzhledem k přilehlým veřejným prostranstvím, bude respektovat převažující typ zastřešení okolní zástavby včetně orientace hřebene střech a bude odpovídat objemovému měřítku převažující zástavby.

Nová zástavba ve stabilizované ploše musí tedy odpovídat převažujícímu způsobu stávajícího zastavění dané plochy (např. v bloku samostatně stojících přízemních rodinných domů se sedlovou střechou a s okapovou orientací do ulice musí nový záměr toto uspořádání respektovat nebo v bloku řadových rodinných domů musí nový záměr respektovat stávající stavební čáru definovanou existujícími domy). Převažující charakter a strukturu zástavby ve stabilizovaných plochách je nutné respektovat zejména při

zastavování proluk. Vybočení z převažujícího půdorysného uspořádání, ze stavební čáry zástavby, volba jiného typu zastřešení nebo zvětšení objemového měřítka je ve zvlášť odůvodněných případech přípustné u záměrů na prostorově významných parcelách (zejména nárožních a na významných urbanistických osách) nebo u záměrů občanského vybavení veřejné infrastruktury (pokud nejsou vyloučeny z Podmínek využití ploch).

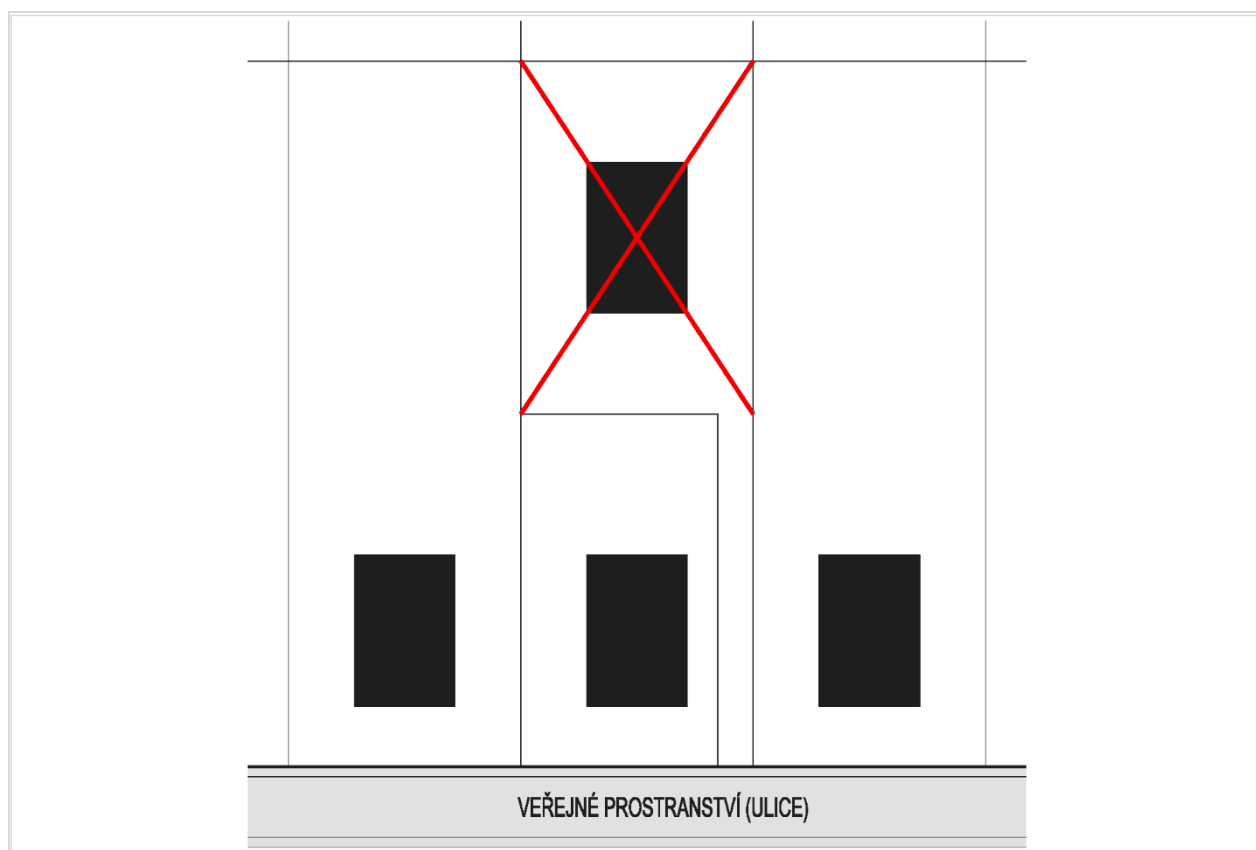
V návrhových plochách je stanoven požadavek na jednotné prostorové uspořádání zástavby na straně jednoho stavebního bloku. Jde o zajištění jednotného uspořádání zástavby a oplocení směrem do veřejného prostranství minimálně na každé jedné straně ulice od křižovatky ke křižovatce.

Touto regulací jsou zajištěny minimální estetické požadavky na uspořádání zástavby v souladu s úkoly územního plánování.

▪ **Nepřípustnost zástavby „v druhé řadě“,**

U ploch smíšených obytných je v nepřípustném využití stanovena také Nepřípustnost zástavby „v druhé řadě“, tzn. umísťování hlavních staveb za linií uliční zástavby (nebo také využívání prostoru uvnitř stavebního bloku pro umísťování zástavby). Tento způsob zástavby je někdy využíván v případě hlubokých pozemků, kdy se zadní část pozemku oddělí a napojí na veřejné prostranství pouze úzkým průjezdem (např. v šířce 3,5 m). Někdy může být za sebou takto umístěno i více pozemků, přičemž připojovací komunikace může být ve společném vlastnictví, ale ani tehdy nemívá charakter veřejného prostranství a nesplňuje jeho minimální parametry uvedené v § 9 odst. 1 vyhlášky o požadavcích na výstavbu č. 146/2024 Sb., ve znění pozdějších předpisů (tj. minimální šířka 8 m pro umístění komunikace s obousměrným provozem pro obsluhu rodinného domu).

Tento způsob zástavby přitom narušuje tradiční uspořádání stavebních bloků se zástavbou (včetně hospodářského zázemí) umístěnou na obvodu bloku a s vnitroblokem využívaným pro rekreaci obyvatel v zahradách pouze s drobnými doplňkovými stavebními objekty (kůlna, bazén, altán apod.). Zástavba hlavních staveb na pozemcích uvnitř vnitrobloku narušuje jeho rekreační využití a intimní charakter, obsluha zástavby v druhé řadě vedená po úzkých pozemcích v blízkosti domů v přední řadě obtěžuje jejich obyvatele. Takto vzniklá struktura zástavby tak vytváří problematické sousedské vztahy v území (zejména při odprodeji zadních pozemků se zástavbou dalším majitelům již nespřízněnými s vlastníky předních parcel).



Obr. I.27: Schéma nepřipustné výstavby „v druhé řadě“ (např. RD)

▪ Ostatní prostorové podmínky

V plochách občanského vybavení komerčního OK.356 a OK.357 je nepřipustná další zástavba budovami, včetně zvětšování stávající zástavby formou nástaveb či přístaveb. Týká se to nástavby a přístavby Hraničního zámečku a dalších budov v areálu hotelu, z důvodu ochrany krajinného rázu a památkové ochrany Lednicko-valtického areálu. Pro svou památkovou ochranu jsou tyto enklávy ve svém zastavěném území prostorově zakonzervovány a s rozvojem zástavby se zde nepočítá. Možnost rozvoje využití areálu vyjma umísťování budov je umožněna.

Obdobně je takto ošetřena plocha OV.349, kde je umožněna změna využití stávající stavby technického vybavení na veřejné vybavení, avšak bez možnosti nástavby nebo přístavby. Pro svou památkovou ochranu je tato enkláva ve svém zastavěném území prostorově zakonzervována a s rozvojem zástavby se zde nepočítá. Možnost rozvoje využití areálu vyjma umísťování dalších budov je umožněna.

V ploše zeleně všeobecné ZU.152, která je určena pro umístění koupaliště na východním okraji obce při ulici Břeclavské, je omezena výška zástavby na úroveň 7/10 m z několika důvodů. (1) S ohledem na územní studii Stanovení výškové hladiny zástavby (Ing. arch. Martin Ondrouch, Ph.D., 2010), která prověřovala přípustnost hladiny zástavby v areálu lázní při ulici Břeclavské vzhledem ke kompoziční ose Apollónův chrám – zámek Lednice. Studie na základě konzultací s NPÚ stanovila nepřekročitelnou hladinu zástavby v úrovni 185 m n.m. ve směru osy, která eliminuje nevhodné zásahy do komponované krajiny LVA.

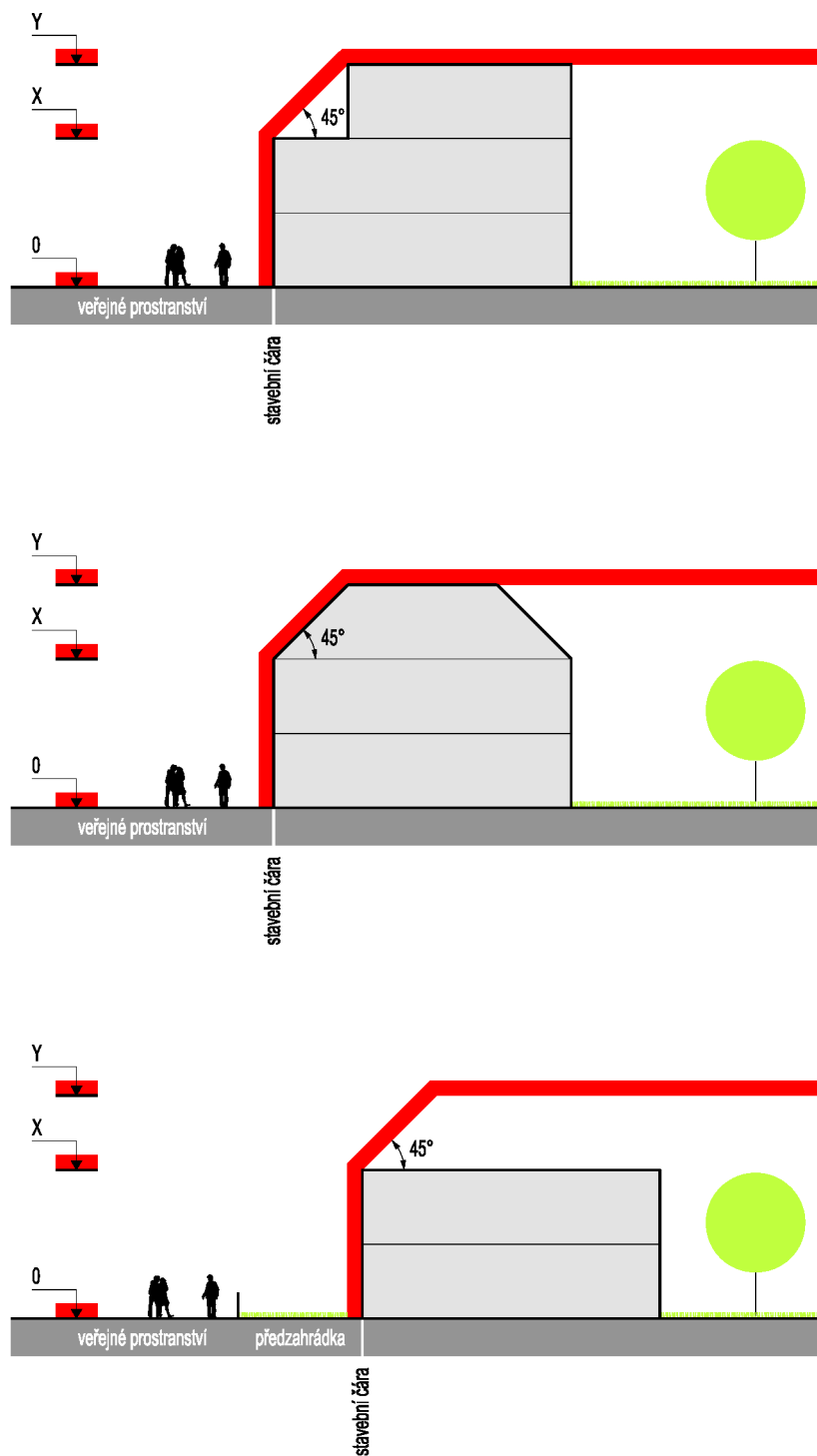
Vzhledem k tomu, že plocha pro koupaliště se nachází pouze cca 100–300 m severovýchodně kolmo od osy v úrovni terénu cca 165 m n.m., lze dovodit, že zástavba koupaliště by mohla dosahovat až 20m výšky. (2) S ohledem na sousední existující zástavbu úpravny vody, která dosahuje výšky dvou nadzemních podlaží a šikmé střechy nad to (3) a s ohledem na okrajovou polohu předmětné plochy vzhledem k zástavbě Lednice, lze konstatovat, že maximální hladina 7/10 m je pro zázemí koupaliště optimální.

Plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ) jsou primárně určeny pro zahrady a sady, tj. související plochy vegetace k hlavním účelovým stavbám, Umisťování budov je zde nepřípustné z důvodu ochrany charakteru prostorově nezastavěného území (byť se již administrativně o zastavěné území jedná) a z důvodu ochrany a návaznosti na přiléhající volnou krajinu.

Poznámky k podmínkám využití ploch

- a) Při posuzování souladu záměru s územním plánem musí být splněny všechny podmínky dohromady. V případě, že jsou některé podmínky mezi sebou v nesouladu, platí podmínky přísnější, není-li uvedeno jinak.
- b) Územní plán vymezuje plochy určitého druhu, jimž stanovuje podmínky využití. Jestliže stávající pozemek či stavba nebo zařízení těmto podmínkám nevyhovuje, neznamená to odstranění těchto staveb či zařízení. Tyto stavby či zařízení lze nadále užívat v souladu s platným souhlasem a lze je nadále udržovat, provádět na nich stavební úpravy, při kterých se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby.

XY (m) – maximální výška zástavby
 X – maximální výška římsy
 Y – maximální výška hřebene střechy, respektive ustupujícího podlaží pod úhlem 45°



Obr. I.28: Schéma maximální výškové hladiny, příklady uplatnění

typ plochy s rozdílným způsobem využití		plochy stabilizované v zastavěném území [ha]	plochy stabilizované v nezastavěném území [ha]	plochy zastavitelné [ha]	plochy transformační [ha]	plochy změn v krajině [ha]	celkem [ha]
SU	plochy smíšené obytné všeobecné	80,5	0,0	34,0	1,4	0,0	116,0
RZ	plochy rekreace v zahrádkářských osadách	0,0	0,0	2,7	0,0	0,0	2,7
HU	plochy smíšené výrobní všeobecné	24,3	0,0	0,0	0,0	0,0	24,3
OK	plochy občanského vybavení komerčního	5,3	0,0	0,0	0,0	0,0	5,3
OV	plochy občanského vybavení veřejného	23,0	0,0	0,4	1,5	0,0	24,9
OH	plochy občanského vybavení hřbitovů	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9
OS	plochy občanského vybavení sportu	6,1	0,0	0,0	0,0	0,0	6,1
TU	plochy technické infrastruktury všeobecné	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0
DU	plochy dopravy všeobecné	9,0	18,4	0,3	0,3	0,0	27,9
PU	plochy veřejných prostranství všeobecných	34,6	39,6	6,2	2,9	0,0	83,4
ZU	plochy zeleně všeobecné	15,7	131,5	5,4	0,0	20,7	173,3
ZZ	plochy zeleně zahradní a sadové	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7
MU	plochy smíšené krajinné všeobecné	0,0	531,7	0,0	0,0	15,4	547,1
AU	plochy zemědělské všeobecné	0,0	1097,1	0,0	0,0	0,0	1097,1
LU	plochy lesní všeobecné	0,0	694,7	0,0	0,0	0,0	694,7
WU	plochy vodní a vodních toků	2,3	317,3	0,0	0,0	0,0	319,7
celkem [ha]		205,4	2830,2	49,1	6,2	36,1	3127,0

Obr. I.29: Bilanční tabulka ploch vymezených v Územním plánu

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

7.1. Obecně

V souladu s § 80, odst. 2 písm. g) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

7.2. Veřejně prospěšné stavby pro dopravní infrastrukturu

Pro zajištění obsluhy území nezbytnou dopravní infrastrukturou je vymezena tato veřejně prospěšná stavba:

- VD.01: nové dopravní propojení silnic II/422 a III/41417 podél železniční trati včetně souvisejících staveb vymezené na plochách veřejných prostranství všeobecných PU.129 a PU.134 a ploše dopravy všeobecné DU.142.

Veřejně prospěšná stavba byla vymezena na základě požadavků ze Zadání Územního plánu a na základě platného Územního plánu obce. Veřejný zájem na jeho realizaci zde převažuje nad ochranou soukromého vlastnictví. Podrobnější odůvodnění uvedeného záměru je součástí odůvodnění v kap. I 4. odůvodnění ÚP.

7.3. Veřejně prospěšné stavby pro technickou infrastrukturu

Pro zajištění obsluhy území nezbytnou technickou infrastrukturou jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby:

- VT.01: elektrické vedení VN 22 kV, včetně případných kioskových distribučních trafostanic;
- VT.02: elektrické vedení VN 22 kV, včetně případných kioskových distribučních trafostanic;
- VT.03: elektrické vedení VN 22 kV, včetně případných kioskových distribučních trafostanic;
- VT.04: elektrické vedení VN 22 kV, včetně případných kioskových distribučních trafostanic;
- VT.05: elektrické vedení VN 22 kV, včetně případných kioskových distribučních trafostanic;
- VT.06: elektrické vedení VN 22 kV, včetně případných kioskových distribučních trafostanic;
- VT.07: vodovodní řad;
- VT.08: VTL plynovod;
- VT.09: vodovodní řad.

Veřejně prospěšné stavby byly vymezeny na základě řešení územního plánu – vymezení koridorů nad plochami s rozdílným způsobem využití CNU.01, CNU.02, CNU.03., CNU.04, CNU.05, CNU.06, CNU.07, CNU.08, CNU.09. Veřejný zájem na jeho realizaci zde převažuje nad ochranou soukromého vlastnictví. Podrobnější odůvodnění uvedených záměrů je součástí odůvodnění v kap. I 4. odůvodnění ÚP.

7.4. Veřejně prospěšné stavby pro veřejná prostranství

Pro zajištění obsluhy území nezbytným veřejným prostranstvím jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby:

- VP.01: rekonstrukce místní komunikace a revitalizace přilehlého veřejného prostranství;

Veřejně prospěšná stavba byla vymezena na základě řešení územního plánu – vymezení plochy veřejných prostranství všeobecných PU. Veřejný zájem na jeho realizaci převažuje nad soukromým vlastnictvím. Podrobnější odůvodnění uvedených záměrů je součástí odůvodnění v kap. I 4. odůvodnění ÚP.

7.5. Veřejně prospěšné stavby pro zelenou infrastrukturu

Pro zajištění pásu rekreačně přírodního území zeleně s pěší a cyklistickou stezkou jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby:

- VZ.01: rekreačně přírodní pás zeleně s pěší a cyklistickou stezkou;
- VZ.02: rekreačně přírodní pás zeleně s pěší a cyklistickou stezkou;
- VZ.03: rekreačně přírodní pás zeleně s pěší a cyklistickou stezkou;
- VZ.04: rekreačně přírodní pás zeleně s pěší a cyklistickou stezkou;
- VZ.05: rekreačně přírodní pás zeleně s pěší a cyklistickou stezkou;
- VZ.06: rekreačně přírodní pás zeleně s pěší a cyklistickou stezkou;
- VZ.07: rekreačně přírodní pás zeleně s pěší a cyklistickou stezkou;
- VZ.08: rekreačně přírodní pás zeleně s pěší a cyklistickou stezkou;
- VZ.09: rekreačně přírodní pás zeleně s pěší a cyklistickou stezkou;
- VZ.10: rekreačně přírodní pás zeleně s pěší a cyklistickou stezkou;
- VZ.11: rekreačně přírodní pás zeleně s pěší a cyklistickou stezkou;
- VZ.12: rekreačně přírodní pás zeleně s pěší a cyklistickou stezkou;
- VZ.13: rekreačně přírodní pás zeleně s pěší a cyklistickou stezkou;
- VZ.14: rekreačně přírodní pás zeleně s pěší a cyklistickou stezkou;
- VZ.15: rekreačně přírodní pás zeleně s pěší a cyklistickou stezkou;
- VZ.16: rekreačně přírodní pás zeleně s pěší a cyklistickou stezkou.

Veřejně prospěšné stavby byly vymezeny na základě řešení územního plánu – vymezení návrhových ploch zeleně všeobecné ZU při jižním okraji sídla. Veřejný zájem na jeho realizaci zde převažuje nad ochranou soukromého vlastnictví. Podrobnější odůvodnění uvedených záměrů je součástí odůvodnění v kap. I 4. odůvodnění ÚP.

7.6. Veřejně prospěšná stavby a opatření pro snižování nebezpečí v území

Pro zajištění ochrany území před nebezpečím záplav jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby pro snižování nebezpečí v území:

- VN.01 – Poldr Přítluky a Opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka.

Veřejně prospěšné stavby byly vymezeny na základě řešení územního plánu – vymezení koridoru nad plochami s rozdílným způsobem využití CNZ.01. Veřejný zájem na jeho realizaci zde převažuje nad ochranou soukromého vlastnictví. Podrobnější odůvodnění uvedených záměrů je součástí odůvodnění v kap. I 5. odůvodnění ÚP.

7.7. Veřejně prospěšná opatření k založení prvků územního systému ekologické stability

Pro zajištění ekostabilizační funkce krajiny jsou vymezena tato veřejně prospěšná opatření pro vytváření prvků územního systému ekologické stability:

- VU.01: lokální biocentrum LBC.LE03;
- VU.02: lokální biokoridor LBK.LE01;
- VU.03: lokální biokoridor LBK.LE01;
- VU.04: lokální biocentrum LBC.LE04.

Veřejně prospěšná opatření byla vymezena na základě řešení územního plánu – vymezení biocenter a biokoridorů ÚSES nad návrhovými plochami smíšenými krajinnými MU. Veřejný zájem na jeho realizaci zde převažuje nad ochranou soukromého vlastnictví. Podrobnější odůvodnění uvedených záměrů je součástí odůvodnění v kap. I 5. odůvodnění ÚP.

8. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

Územní plán nestanovuje kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, neboť jejich potřeba nevyplynula z procesu zpracování a projednávání ÚP.

9. ČLENĚNÍ ÚZEMÍ PODLE PŘEVAŽUJÍCÍHO CHARAKTERU NA LOKALITY

Územní plán nečlení řešené území na lokality.

10. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

Územní plán nevymezuje zastavitelné území.

11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Územní plán v souladu s Přílohou č. 6 ke stavebnímu zákonu č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů a na základě § 56 téhož zákona vymezil plochy a koridory územních rezerv.

Pro zajištění uvažovaného budoucího využití části území, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit, se vymezují plochy nebo koridory územních rezerv s jejich stanoveným uvažovaným budoucím využitím, případně podmínkami pro jejich prověření.

Plochy a koridory územních rezerv jsou zobrazeny ve Výkrese základního členění území (I/01) a v Hlavním výkrese (I/02).

V územním plánu je vymezena tato plocha a koridor:

- **R.01:** územní rezerva pro technickou infrastrukturu všeobecnou určená pro umístění dvojitého elektrického vedení 400 kV Sokolnice – hranice ČR / Rakousko; vymezeno na základě PÚR ČR a ZÚR JMK.

V platné PÚR ČR již není podmínkou, aby byl koridor pro záměr elektrického vedení Sokolnice – hranice ČR/Rakousko veden mimo Lednicko-valtický areál (památky UNESCO) a CHKO Pálava. Nově je požadováno, aby při prověřování záměru bylo minimalizováno narušení hodnot území, pro které bylo prohlášeno světovou kulturní a přírodní památkou UNESCO, a minimalizováno narušení předmětů a cílů ochrany CHKO Pálava.

Aktualizace č. 4 ZÚR JMK vymezila koridor územní rezervy RTEE01, který tvoří ochranu území pro budoucí umístění vedení 400 kV. Nové vedení 400 kV nahradí stávající vedení 220 kV s označením V243/244. Trasa stávajícího vedení bude částečně využita pro nové vedení 400 kV. Podmínkou budoucího umístění je trasování vedení tak, aby bylo minimalizováno narušení hodnot území, pro které bylo prohlášeno světovou kulturní a přírodní památkou UNESCO, a minimalizováno narušení předmětů a cílů ochrany CHKO Pálava. Tento koridor územní rezervy přebírá Územní plán Lednice.

V plochách a koridorech územních rezerv jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.

12. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU

Obecně

V souladu s § 81, odst. 3 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, územní plán vymezuje plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Podrobněji jsou plánovací smlouvy definovány v § 130 až § 132 stavebního zákona.

Plánovací smlouva je nástroj, který umožňuje obcím a investorům (stavebníkům) vzájemně se dohodnout na podmínkách realizace stavebního záměru, zejména pokud jde o vybudování a financování veřejné infrastruktury potřebné pro daný projekt. Uzavření takové smlouvy přináší několik výhod:

- **Jasně vymezení závazků:** Smlouva detailně stanoví povinnosti obou stran, například kdo a v jakém rozsahu zajistí výstavbu komunikací, chodníků, veřejného osvětlení či dalších prvků infrastruktury.
- **Finanční jistota:** Dohodou se určí, jakým způsobem budou hrazeny náklady na veřejnou infrastrukturu, což může zahrnovat příspěvky investora na její vybudování nebo údržbu.
- **Zrychlení povolovacích procesů:** Pokud je smlouva uzavřena, může to urychlit proces schvalování stavebního záměru, protože obec již má jistotu o zajištění potřebné infrastruktury a může poskytnout potřebnou součinnost.
- **Právní jistota:** Obě strany mají smluvně zajištěny své závazky a práva, což minimalizuje riziko sporů v průběhu či po dokončení projektu.

Uzavření plánovací smlouvy tedy přispívá k efektivní spolupráci mezi obcí a investorem, zajišťuje koordinovaný rozvoj území a transparentní rozdělení nákladů a odpovědností spojených s realizací stavebního záměru.

Vymezení ploch pro uzavření plánovací smlouvy a určení záměrů

V Územním plánu jsou vymezeny tyto plochy pro uzavření plánovací smlouvy:

- **PS.01:** Za Nejdeckou – plocha pro uzavření plánovací smlouvy, jejímž obsahem je zejména vzájemná povinnost obce a stavebníka poskytnout si součinnost při realizaci záměru v plochách SU.062 související veřejné infrastruktury, zejména dopravní a technické, v ploše PU.063.

- **PS.02:** U Hřbitova – plocha pro uzavření plánovací smlouvy, jejímž obsahem je zejména vzájemná povinnost obce a stavebníka poskytnout si součinnost při realizaci:
záměru v ploše SU.068,
související veřejné infrastruktury, zejména dopravní a technické, dle jejího prověření v územní studii US.01.
- **PS.03:** Václavkova – plocha pro uzavření plánovací smlouvy, jejímž obsahem je zejména vzájemná povinnost obce a stavebníka poskytnout si součinnost při realizaci:
záměru v ploše SU.077,
související veřejné infrastruktury, zejména dopravní a technické, v ploše PU.082.
- **PS.04:** Na Zahradách – plocha pro uzavření plánovací smlouvy, jejímž obsahem je zejména vzájemná povinnost obce a stavebníka poskytnout si součinnost při realizaci:
záměru v plochách SU.084, SU.086 a SU.087,
související veřejné infrastruktury, zejména dopravní a technické, v ploše PU.085.
- **PS.05:** Čechova – plocha pro uzavření plánovací smlouvy, jejímž obsahem je zejména vzájemná povinnost obce a stavebníka poskytnout si součinnost při realizaci:
záměru v ploše SU.070,
související veřejné infrastruktury, zejména dopravní a technické, v ploše PU.095.
- **PS.06:** Břeclavská – plocha pro uzavření plánovací smlouvy, jejímž obsahem je zejména vzájemná povinnost obce a stavebníka poskytnout si součinnost při realizaci:
záměru v ploše SU.133,
související veřejné infrastruktury, zejména dopravní a technické, dle jejího prověření v územní studii US.02.
- **PS.07:** Slovická I – plocha pro uzavření plánovací smlouvy, jejímž obsahem je zejména vzájemná povinnost obce a stavebníka poskytnout si součinnost při realizaci:
záměru v plochách SU.173,
související veřejné infrastruktury, zejména dopravní a technické, v ploše PU.172.
- **PS.08:** Slovická II – plocha pro uzavření plánovací smlouvy, jejímž obsahem je zejména vzájemná povinnost obce a stavebníka poskytnout si součinnost při realizaci:
záměru v plochách SU.174,
související veřejné infrastruktury, zejména dopravní a technické, v ploše PU.172.
- **PS.09:** Nejdek-západ I – plocha pro uzavření plánovací smlouvy, jejímž obsahem je zejména vzájemná povinnost obce a stavebníka poskytnout si součinnost při realizaci:
záměru v ploše SU.632,
související veřejné infrastruktury, zejména dopravní a technické, v plochách PU.633 a PU.708.
- **PS.10:** Nejdek-jih I – plocha pro uzavření plánovací smlouvy, jejímž obsahem je zejména vzájemná povinnost obce a stavebníka poskytnout si součinnost při realizaci:
záměru v plochách SU.626 a SU.705,
související veřejné infrastruktury, zejména dopravní a technické, v ploše PU.627.

- **PS.11:** Nejdek-jih II – plocha pro uzavření plánovací smlouvy, jejímž obsahem je zejména vzájemná povinnost obce a stavebníka poskytnout si součinnost při realizaci:
záměru v ploše SU.625,
související veřejné infrastruktury, zejména dopravní a technické, v ploše PU.627.
- **PS.12:** Nejdek-západ II – plocha pro uzavření plánovací smlouvy, jejímž obsahem je zejména vzájemná povinnost obce a stavebníka poskytnout si součinnost při realizaci:
záměru v plochách SU.706 a SU.707,
související veřejné infrastruktury, zejména dopravní a technické, v plochách PU.633 a PU.708.

Podmínky pro uzavření plánovací smlouvy

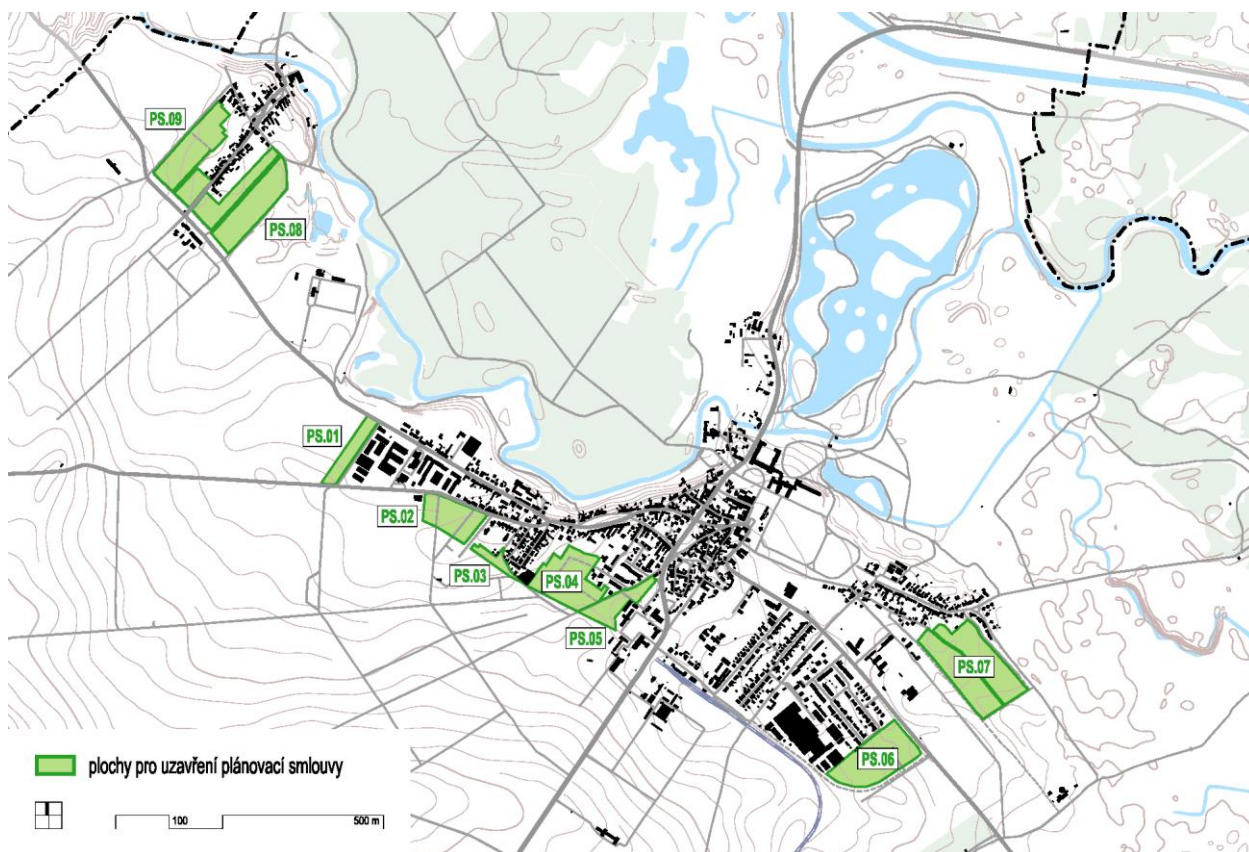
Územní plán stanovuje základní obsah plánovací smlouvy a základní podmínky pro její uzavření. Při vymezování ploch určených k uzavření plánovací smlouvy byly hranice stanoveny tak, aby na jedné straně takto vymezené oblasti neblokovaly stavební rozvoj rozsáhlých území, na druhé straně, aby uzavření smlouvy bylo učiněno na smysluplném rozsahu území s ohledem na jeho funkční vazby. Jinak řečeno, principem vymezení těchto ploch je nutnost koordinace rozvoje celého území najednou. Proto jakékoli dělení vymezené plochy na dílčí části (tj. uzavření plánovací smlouvy pouze na část vymezené plochy) lze připustit pouze v odůvodněných případech, kdy bude zřejmé, že i tato dílčí plánovací smlouva bude smysluplná a dostatečná pro zajištění práv obou stran při rozvoji území (zejména budou dostatečně ošetřeny podmínky pro potřebnou veřejnou infrastrukturu). Tím zároveň nebude dotčena podmínka uzavření plánovací smlouvy na zbylé části plochy ani lhůta pro její uzavření.

Rozšíření území určené k uzavření plánovací smlouvy je také možné – bude záležet na aktuálních záměrech obce a investora v daném území.

Lhůta pro uzavření plánovací smlouvy

Aby území vymezená pro uzavření plánovací smlouvy nebyla dlouhodobě blokována, stanovuje územní plán lhůtu pro uzavření plánovací smlouvy, která dle výše uvedeného ustanovení stavebního zákona nesmí být delší než 6 let od nabytí účinnosti územního plánu. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti.

Aby nebyl úplně blokován rozvoj ploch a koridorů určených k uzavření plánovací smlouvy, je na takto vymezených plochách a koridorech při neexistenci uzavřené plánovací smlouvy umožněna výstavba některých staveb a zařízení, terénní úpravy a udržovací práce, které neohroží svojí povahou budoucí využití území. Takovými stavbami jsou drobné stavby dle Přílohy č. 1 ke stavebnímu zákonu č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a to pouze pokud jsou v souladu s podmínkami využití předmětné plochy s rozdílným způsobem využití.



Obr. I.30: Schéma ploch pro uzavření plánovací smlouvy

13. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

13.1. Obecně

V souladu s § 81, odst. 4 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, územní plán vymezuje plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

13.2. Vymezení ploch a koridorů

V územním plánu jsou vymezeny tyto plochy pro zpracování územní studie:

- US.01: U Hřbitova; zejména k prověření možnosti rozvoje bydlení.
- US.02: Břeclavská; zejména k prověření možnosti rozvoje bydlení.
- US.03: U Rozhledny; zejména k prověření rozvoje sídelní zeleně s parkovými úpravami a umístění městského mobiliáře a herních prvků.
- US.04: Koupaliště: koupací biotop u úpravny vody; zejména k prověření umístění koupacího biotopu a jeho odpovídajícího zázemí.
- US.05: Lázně Lednice; zejména k prověření rozvoje lázeňského areálu.
- US.06: Záchytné parkoviště u Staré Dyje; k prověření umístění záchytného parkoviště ze směru od dálnice D2, včetně jeho odpovídajícího zázemí, se zvýšeným ohledem na památkovou ochranu a ochranu přírody a krajiny.

Důvodem požadavků na zpracování územních studií je potřeba prověření podrobnějších podmínek (především prostorových) pro dosažení kvalitní a efektivní struktury zástavby a dopravních vazeb v těchto lokalitách. Územní studie mají sloužit pro prověření a koordinaci využití území, cílem je prověřit takový způsob zástavby, který využije dané území efektivně. Vymezeny budou především pozemky veřejných prostranství pro obsluhu území.

Výstavba v plochách, pro které je prověření změn jejich využití podmíněno územní studií, je možná až poté, kdy její pořizovatel schválil možnost jejího využití jako územně plánovacího podkladu a podal návrh na vložení dat o této studii do evidence. Pro výstavbu je územní studie neopomenutelným podkladem a při jejím řešení je nutné vycházet z koncepčních principů, které územní studie pro dotčené území stanovila, případně prokázat, že bylo nalezeno z hlediska úkolů a cílů územního plánování a veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení.

13.3. Podmínky pro pořízení územní studie

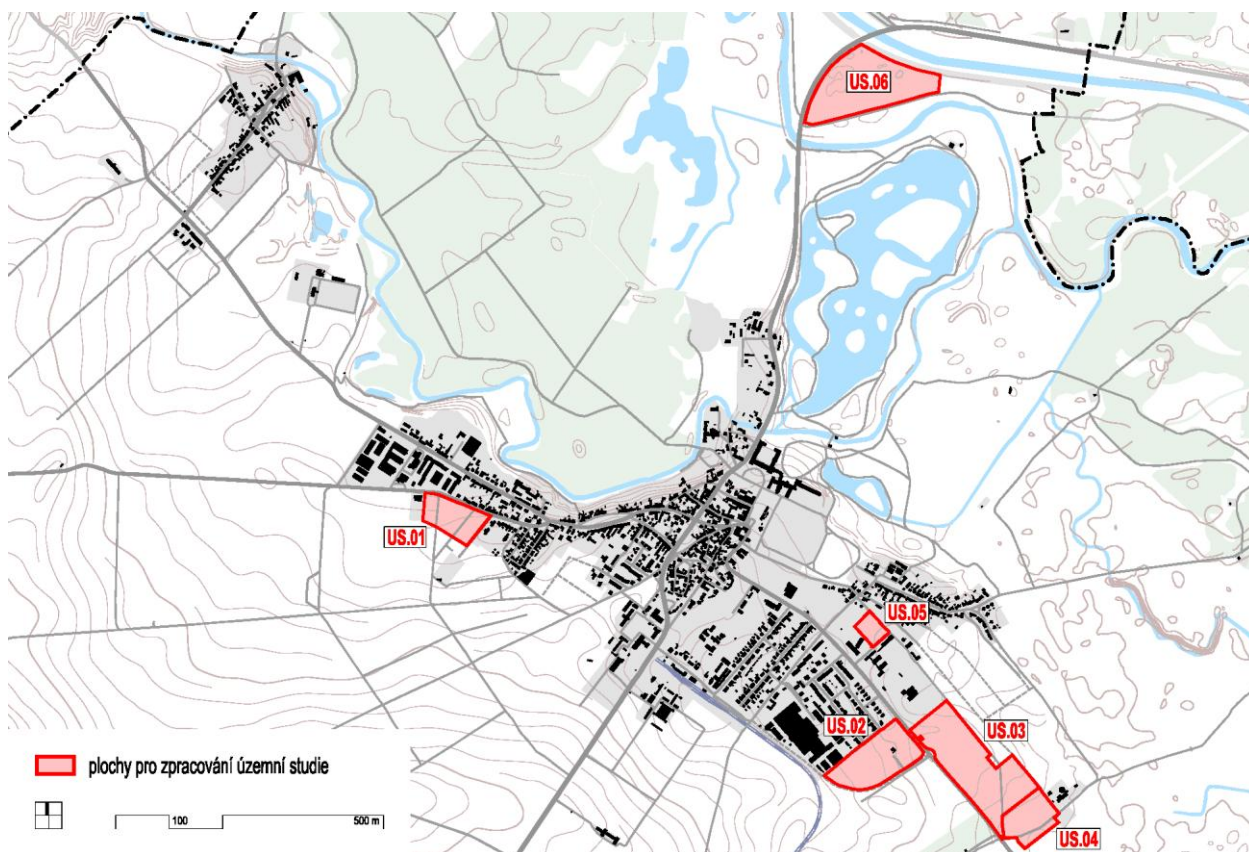
Pro zajištění shora zmíněných cílů zpracování vymezené územní studie stanovuje územní plán rámcové požadavky na jejich zadání.

Při vymezování ploch určených k prověření územní studií byly hranice územních studií stanoveny tak, aby na jedné straně takto vymezené oblasti neblokovaly stavební rozvoj rozsáhlých území, na druhé straně, aby prověření bylo učiněno na smysluplném rozsahu území s ohledem na jeho funkční vazby. Jinak řečeno, principem vymezení těchto ploch je nutnost uceleného řešení všech problémů v území najednou. Proto jakékoli další dělení na menší územní studie není žádoucí. Rozšíření území určené k prověření je naopak vhodné. Záleží však na aktuálních potřebách daného území, pořizovatele a finančních zdrojích obce. V urbanisticky zvlášť odůvodněných případech lze zpracovat územní studie jen na části plochy určené územním plánem pro zpracování územní studie. Tím není dotčena podmínka zpracování územní studie na zbylé části plochy ani lhůta pro její pořízení a zaevidování.

13.4. Lhůta pro pořízení územní studie

Aby území vymezená pro prověření změn jejich využití územními studiemi nebyla dlouhodobě blokována, územní plán stanovil lhůtu pro jejich pořízení. Pořízení územní studie jako podmínka pro rozhodování pozbývá pro vymezenou plochu platnosti v případě marného uplynutí lhůty stanovené pro jejich pořízení. Územní plán stanovil lhůtu 6 let od nabytí právní moci v souladu s § 81, odst. 4 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Aby nebyl úplně blokován rozvoj ploch a koridorů určených ke zpracování územní studií, je na takto vymezených plochách a koridorech při neexistenci zaevidované územní studie umožněna výstavba některých staveb a zařízení, terénní úpravy a udržovací práce, které neohroží svojí povahou budoucí využití území. Takovými stavbami jsou drobné stavby dle Přílohy č. 1 ke stavebnímu zákonu č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a to pouze pokud jsou v souladu s podmínkami využití předmětné plochy s rozdílným způsobem využití.



Obr. I.31: Schéma ploch pro zpracování územní studie

14. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

Územní plán nevymezuje plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

15. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO REALIZACÍ ARCHITEKTONICKÉ NEBO URBANISTICKÉ SOUTĚŽE

Územní plán nevymezuje plochy a koridory, ve kterých je rozhodování v území podmíněno realizací architektonické nebo urbanistické soutěže.

16. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ

V Územním plánu jsou vymezeny architektonicky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaná osoba podle § 17 písm. e) a § 18 písm. a) a b) autorizačního zákona č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Takovými stavbami jsou nemovité kulturní památky a nemovité národní kulturní památky zapsané do Ústředního seznamu MK ČR. Důvodem je zajištění zvýšených nároků na urbanistické, architektonické, estetické a funkční řešení a udržení charakteru území v souladu s § 39 odst. d) a § 41 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

V Územním plánu nejsou vymezeny urbanisticky významné celky, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaná osoba podle § 17 písm. e) a § 18 písm. a) a b) autorizačního zákona č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

17. STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Obecně

V souladu s § 81, odst. 6 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, územní plán stanovuje pořadí změn v území (tzv. etapizaci), a to především z důvodu zajištění postupného rozvoje sídla směrem od zastavěného území do krajiny a ochrany zemědělského půdního fondu, z důvodu zajištění postupného koordinovaného rozvoje území, z důvodu přiměřeného rozložení investic do veřejné infrastruktury mezi investory a obec nebo z důvodu potřeby zajištění nutné veřejné infrastruktury ještě před zahájením výstavby v území.

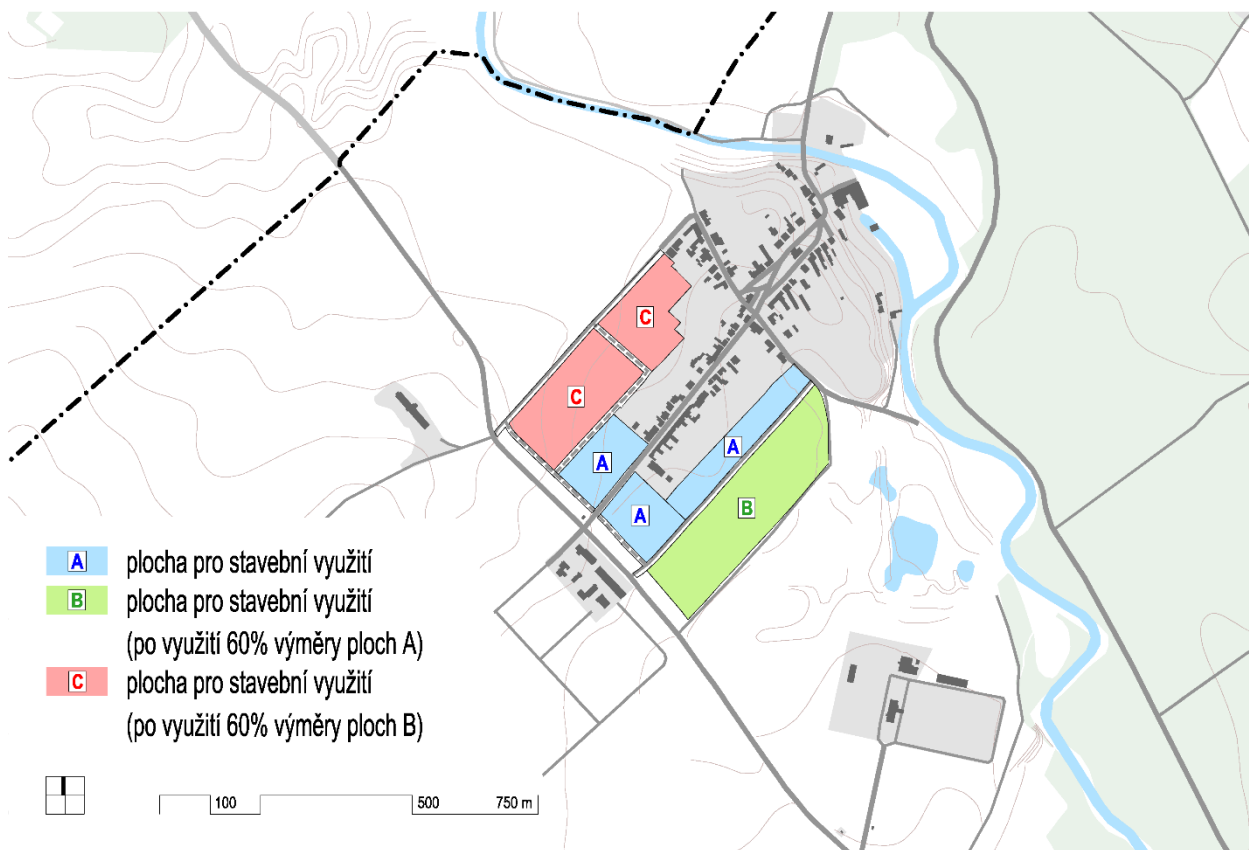
Etapizace (ozn. ET.00) je zjednodušeně znázorněna na přiloženém schématu. Obecně je etapizace nastavena tak, že **stavební využití konkrétních návrhových ploch** označených písmenem, **je podmíněno** realizací na jiných plochách, také označených písmenem, a to:

- **realizací zástavby, která má dané výstavbě předcházet** (tj. předešlým stavebním využitím jiného území, které má pro rozvoj vhodnější podmínky – nejčastěji svým umístěním a návazností na stávající zástavbu). Zde se počítá s tím, že nová etapa může být zahájena ve chvíli, když je využito 60 % předchozí etapy (viz vysvětlení výrazu „předešlé stavební využití“ v oddílu XVII. výrokové části ÚP). Do využití výměry se pak počítají buď již zastavěné pozemky, nebo také pozemky, na kterých existuje pravomocné povolení k zastavění. Hodnota 60 % výměry ploch, která je podmínkou pro otevření nové lokality k zástavbě, se odvíjí od toho, že není reálné požadovat kompletní zastavění území, neboť část vlastníků bude vždy realizaci staveb odkládat a ke 100% zastavění nemusí nikdy dojít. Při zastavění 60 % výměry území lze hovořit o naplnění převážné části lokality, po kterém je vhodné uvolnit další navazující rozvojové plochy.

V některých případech může být využita i kombinace dvou uvedených možností, pokud je to pro rozvoj území potřebné. Etapizace se týká obvykle pouze ploch určených pro privátní stavební využití.

Navržené pořadí změn v území

- **ET.01:** Stavební využití plochy smíšené obytné všeobecné SU.625 je podmíněno zastavěním 60 % pozemků v plochách smíšených obytných všeobecných SU.626, SU.705 a SU.632; dále je podmíněno vybudováním technické a dopravní infrastruktury c ploše veřejných prostranství PU.627;
- **ET.02:** Stavební využití ploch smíšených obytných všeobecných SU.706 a SU.707 je podmíněno zastavěním 60 % pozemků v plochách smíšených obytných všeobecných SU.625., SU.626, SU.705 a SU.632; dále je podmíněno vybudováním technické a dopravní infrastruktury na plochách veřejných prostranství všeobecných PU.633 a PU.708.



Obr. I.32: Schéma etapizace

18. STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU U ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE, PRO KTERÉ ÚZEMNÍ PLÁN OBSAHUJE PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Územní plán nestanovuje na žádné části obce požadavky na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu, tj. vyhlášky o požadavcích na výstavbu č. 146/2024 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

19. POJMY

Pro účely tohoto územního plánu se ve výrokové části závazně stanovují vybrané pojmy neuvedené v jiných právních předpisech. Jejich obsah vychází z příbuzných pojmů uvedených ve stavebním zákoně a jeho prováděcích vyhlášek, případně z odborných publikací, slovníků apod.

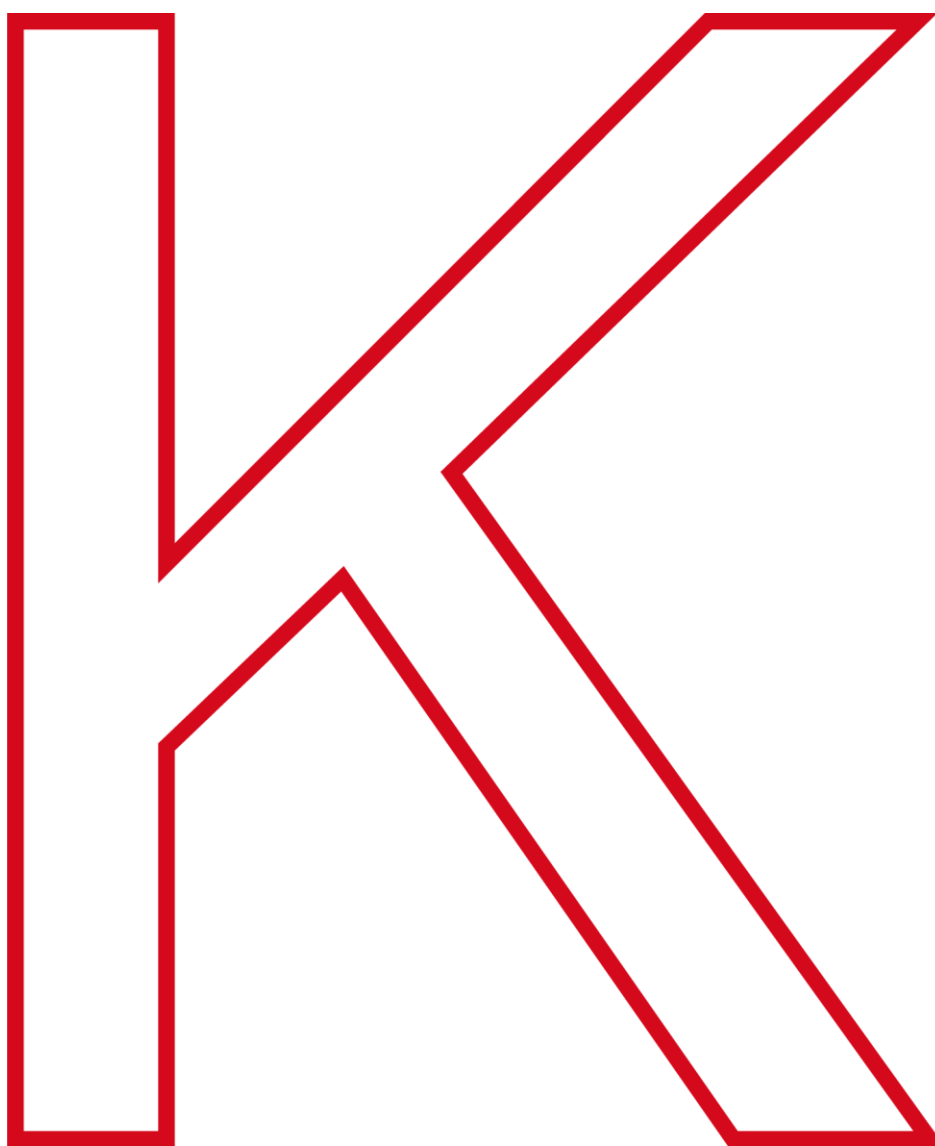
J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÚR, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ



1. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR

Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR JMK, nebyly v Územním plánu Lednice vymezeny.

K. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH



1. VÝCHODISKA HODNOCENÍ

1.1. Vazba na PÚR ČR

Území obce Lednice dle PÚR ČR v platném znění není zahrnuto do žádné rozvojové oblasti.

1.2. Vazba na nadřazenou územně plánovací dokumentaci

Dle Územního rozvojového plánu v platném znění se na území obce Lednice nachází plochy a koridory nadregionálního ÚSES (podrobněji viz kap. D odůvodnění ÚP).

ZÚR Jihomoravského kraje v platném znění je obec Lednice stanovena jako malé centrum, tj. centrum kategorie G. Malým centrem se pro potřeby ZÚR JMK rozumí sídlo, které je centrem spádu za omezeným rozsahem zejména spotřebních služeb; spádová oblast malého centra zahrnuje přibližně 3 – 8 tisíc obyvatel. V těchto centrech je potřeba vytvářet podmínky pro rozvoj veřejné infrastruktury a ekonomických aktivit.

1.3. Vazba na zadání

Územní plán byl zpracován v souladu s požadavky uvedenými v Zadání Územního plánu Lednice (viz kap. E odůvodnění ÚP).

2. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

2.1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno k 1. březnu 2026 v souladu s § 116 stavebního zákona, na základě stavu území a nad aktuální katastrální mapou platnou k 1. červenci 2025 získanou z ČÚZK. Rozsah zastavěného území činí 3 126,99 ha. Zastavěné území tvoří jádrové sídlo Lednice a Nejdek a dále drobné stavby rozmístěné na území obce (salety, Lovecký zámek, Rybníční zámek, Hraniční zámek, stavby Mendelovy univerzity, zemědělský areál, vodojem, úprava vody, lesnické budovy, objekty hraničního opevnění).

2.2. Vyhodnocení využití zastavěného území

Zastavěné území Lednice bylo ve své historii ovlivněno působením Lichtenštejnů a přestavbami zámku a zámekového parku. Původní historická část obce byla ovlivněna kompozicí zahrad a francouzského parku. Nejvíce byla ovlivněna Slovácká ulice, jejíž západní část musela ustoupit zámekovému parku a domy byly zbořeny. Ovlivněna byla i podoba náměstí. V nejbližším okolí náměstí převládají dvoupodlažní domy maloměstského typu. Jižně od náměstí mezi ulicemi Čechova a Valtická se nachází kompaktní historická zástavba rodinných domů s převážně okapovou orientací k uličnímu prostoru. V západní části obce, podél ulic Nejdecká a Mikulovská stojí převážně řadové rodinné domy vesnického charakteru, také s okapovou orientací k uličnímu prostoru. V navazujících ulicích je zástavba rodinných domů různého charakteru (řadové domy, solitérní domy). Ulice Slovácká, východně od náměstí, má podobný charakter zástavby jako ulice Mikulovská, s převážně řadovými rodinnými domy. V jihovýchodní části obce, jižně od ulice Břeclavská, se nachází novější zástavba rodinných domů, která má také převážně okapovou orientaci. Výjimkou jsou domy v ulici Komenského a sídliště Osvobození, kde se nachází řadové dvoupodlažní domy s plochou střechou a několik třípodlažních bytových domů s podzemním podlažím.

Zastavěné území Nejdku je kompaktnější. Jádro tvoří historická náves, od ní se podél hlavních cest rozvíjí zástavba uličního charakteru. Zástavbu Nejdku tvoří rodinné domy vesnického

charakteru s převážně okapovou orientací k uličnímu prostoru. V ulici směřující na jih převládá řadová zástavba rodinných domů, ve zbytku obce se střídají samostatně stojící a řadové domy, popřípadě dvojdomky.

V Okrajových částech zástavby se nachází jednotlivé areály (např. areál Mendelovy univerzity, areál bývalé Fruty, lázně, penzion pro seniory, výrobní a skladovací areál mezi ulicemi Nejdecká a Mikulovská). Mezi Lednicí a Nejdekem je pěstitelský areál.

Zastavěné území je ve velké míře využito efektivně. Části zastavěného území, kde by bylo vhodné zástavbu doplnit, jsou v ÚP vymezeny jako plochy transformační. Jedná se hlavně o areál Mendelovy univerzity mezi ulicemi Nejdecká a Mikulovská a o areály bývalé Fruty. Využití těchto pozemků může být ovlivněno vlastnickými právy (vlastník není ochoten pozemek prodat), nutností dosažení dohody v území kvůli jeho obsluze nebo jinými limity. Ve zbylých částech zastavěného území existují jednotlivé proluky vhodné k zástavbě, ale jedná se pouze o jednotky, které významně nesnižují nároky na vymezení zastavitelných ploch. Územní plán pak obecně výstavbu ve stabilizovaných plochách umožňuje, podmínky této výstavby jsou součástí podmínek využití jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití v Oddílu VI. výrokové části ÚP.

3. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

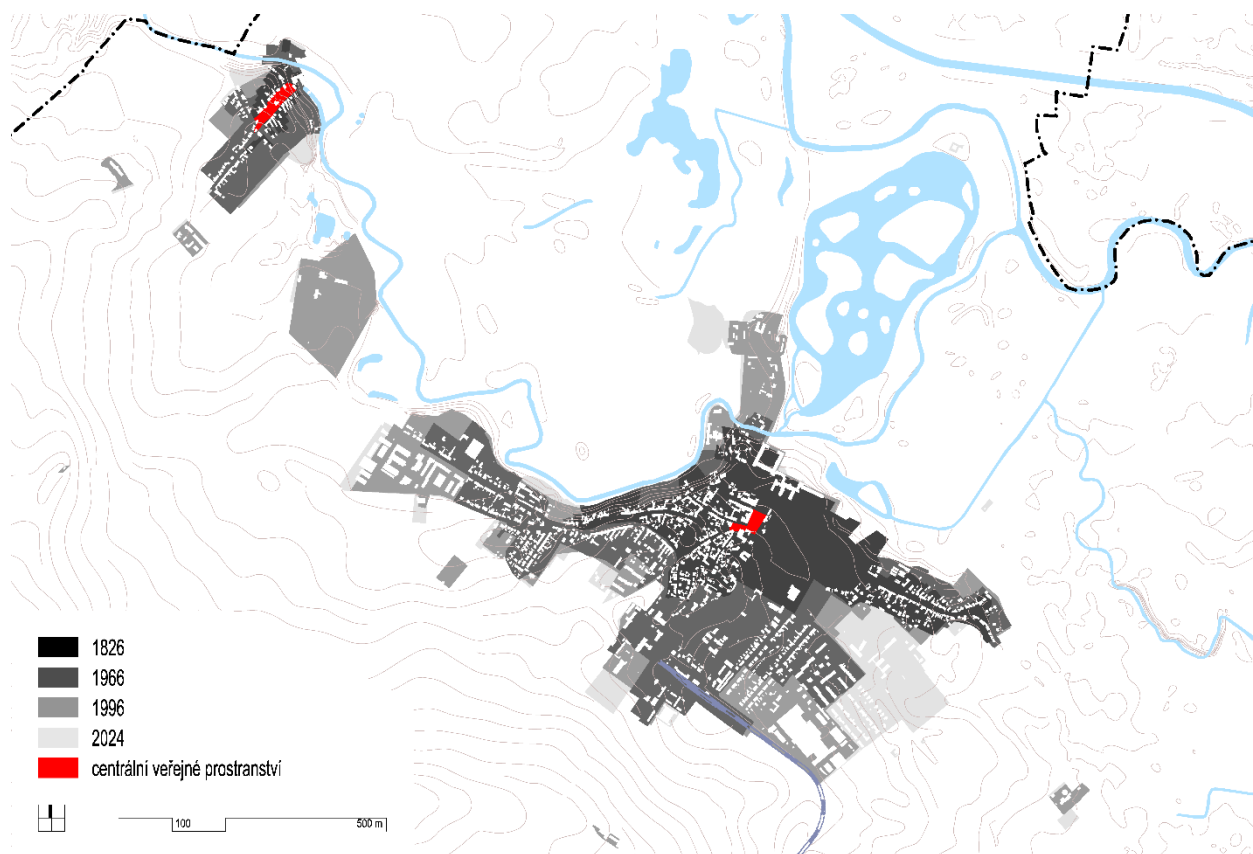
Podklady:

- Územně analytické podklady SO ORP Břeclav (2025);
- archivní mapy na portálu ČÚZK (<http://ags.cuzk.cz/archiv>);
- veřejná databáze Českého statistického úřadu (<http://vdb.czso.cz>);
- Statistika bydlení v Evropské unii 2004, MMR, 2005.
- Housing Statistics in the European Union 2010, The Hague: Ministry of the Interior and Kingdom Relations (Edited by Kees Dol and Marietta Haffner, OTB Research Institute for the Built Environment, Delft University of Technology, 2010).

3.1. Výchozí podmínky pro stanovení rozsahu rozvoje obce

Na základě nadřazených dokumentací (ZÚR JMK), územně analytických podkladů a dalších dokumentů a podkladů a v rámci řešení návrhu Územního plánu byly vymezeny zastavitelné plochy takového rozsahu, aby odpovídaly reálným potřebám rozvoje obce s ohledem na znalost území a možnosti, které dává Územní plán jakožto koncepční materiál.

Stavební rozvoj obce se předpokládá zejména na nově vymezených zastavitelných plochách a na plochách přestavby s případnými dílčími dostavbami uvnitř stabilizovaných ploch v zastavěném území. Zastavitelné plochy jsou zpravidla situovány za hranicemi zastavěného území, obvykle na zemědělsky využívaných pozemcích. Jejich vymezení je vhodné pro zajištění kvalitních podmínek pro rozvoj obce. Rozvoj vně zastavěného území je přirozenou součástí růstu každého sídla, protože dotváří nabídku stavebních pozemků a pomáhá tak dosáhnout potřebné konkurence a pestrosti této nabídky. Plochy přestaveb představují vnitřní rezervy pro rozvoj obce – jedná se převážně o pozemky výrobních areálů (areály bývalé Fruty, areál Mendelovy univerzity), které dnes neslouží svému účelu a chátrají. Stavební rozvoj obce může probíhat také dostavbou jednotlivých proluk ve stabilizovaném území.



Obr. K.1: Schéma postupného rozšiřování zastavěného území obce



Obr. K.2: Ortofotomapa (2022)

Pro rozvoj obce je potřeba vymezit návrhové plochy s určitou přiměřenou rezervou nad rámec předpokládaných potřeb. Cílem totiž není dosažení přesné rovnováhy potřeby a nabídky, protože tím by mohlo docházet k prudkému nárůstu cen pozemků a tím zpomalení či zastavení rozvoje.

Nabídka musí být vždy o něco vyšší než poptávka, aby bylo vždy možné mít pro aktuální záměry alternativu jejich umístění. Pokud by tedy nebyly návrhové plochy navrženy s dostatečnou rezervou, mohlo by se stát, že rozvoj obce bude až do vyřešení situace (např. změnou Územního plánu) ochromen. Konkrétní rozvoj obce záleží na mnoha konkrétních okolnostech (zejména na vlastnických vztazích a technických podmínkách v dané lokalitě či aktivitě zástupců obce), které ve fázi tvorby územního plánu nejsou známy. Proto je vhodné a nutné stanovit pro rozvoj vhodná území s určitou rezervou s tím, že jejich využití může probíhat postupně v delším časovém rozpětí na základě aktuálních ekonomických a územních podmínek (zejména s ohledem na vztah nabídky a poptávky).

Vzhledem umístění obce v systému osídlení, atraktivnímu prostředí, turistickým aktivitám, dobré dostupnosti dálnice D2 a města Břeclav, poloze blízko hranic s Rakouskem a jejímu současnému stavu (charakteru a velikosti) lze předpokládat, že pro stavební rozvoj budou v Územním plánu vymezeny především plochy určené pro bydlení. Bydlení jako hlavní funkci ve struktuře obce je vhodné doplnit dalšími ekonomickými a volnočasovými funkcemi.

Jako zastavitelné mohou být navrženy i plochy určené pro jiné využití, bude se však jednat hlavně o plochy určené pro rozvoj veřejné infrastruktury (veřejných prostranství a veřejného vybavení, dopravní infrastruktury), které jsou vázány buď na zlepšení současného stavu veřejné infrastruktury (hlavně dopravní a technická infrastruktura a veřejné vybavení), nebo souvisí s navrženým rozvojem bydlení (zejména veřejná prostranství, plochy veřejné zeleně).

Pro stanovení vhodného rozsahu rozvoje obce (tedy vymezení zastavitelných ploch) je zásadní soustředit se na potenciál rozvoje bydlení a podnikatelských aktivit.

Charakteristika obce

V níže uvedené tabulce jsou retrospektivní údaje počtu domů a bytů zjištěné při Sčítání lidu, domů a bytů od roku 1869.

V Lednici a Nejdku žilo v roce 1869 ve 427 domech 2 335 obyvatel. Počet obyvatel plynule narůstal mezi lety 1869 až 1930 (nejvíce obyvatel měla obec v roce 1921 a to 2 830 obyvatel). Do roku 1950 došlo k výraznému poklesu počtu obyvatel na počet 1 952 a poté začal jejich počet opět mírně stoupat až do roku 2000 (2 409 obyvatel). Od roku 2000 měl počet obyvatel spíše klesající tendenci.

Vývoj počtu domů stejně jako počet obyvatel od 19. do poloviny 20. století narůstal. Po 2. světové válce došlo k výraznému snížení počtu domů a do roku 1961 jich ubylo 120. Od roku 1970 má počet domů vzrůstající tendenci.

rok	1869	1880	1890	1900	1910	1921	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001	2011	2021
počet obyvatel	2335	2670	2561	2702	2731	2830	2791	1952	2012	1994	2291	2364	2356	2242	2071
změna		+335	-109	+141	+29	+99	-39	-839	+60	-18	+297	+73	-8	-114	-171
počet domů	427	404	432	451	481	510	576	481	446	461	560	644	674	700	760
změna		-23	+28	+19	+30	+29	+66	-95	-35	+15	+99	+84	+30	+26	+60

Obr. K.3: Tabulka vývoje počtu obyvatel a počtu bytů ve správním území obce Lednice při Sčítání v letech 1869-2021 (ČSÚ)

V následující tabulce je zachyceno, jak se měnil počet obyvatel obce v posledních 15 letech (2010–2024). Mezi lety 2012 a 2021 počet obyvatel klesl (průměrně o 19 obyvatel za rok). Mezi lety 2022 a 2023 jejich počet znovu stoupl a to o 110 obyvatel (ze 2 145 na 2 255), ale v roce 2024 obyvatel opět významně ubylo. Do konce roku 2025 přibýlo 10 obyvatel.

rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
počet obyvatel	2320	2355	2337	2336	2324	2304	2293	2299	2272	2230	2145	2255	2259	2170	2180
změna		+35	-18	-1	-12	-20	-11	+7	-27	-42	-85	+110	+4	-89	+10

Obr. K.4: Tabulka vývoje počtu obyvatel ve správním území obce Lednice v posledních letech s údaji k 31. 12. každého roku (ČSÚ), včetně rozdílu za poslední rok (vlastní výpočet).

Při Sčítání lidu, domů a bytů, které proběhlo v roce 2021 (dále také SLDB 2021), byly v řešeném území zjištěny následující údaje vypovídající o stavu území:

- v obci bylo celkem 760 domů (z toho 711 rodinných domů);
- obydleno bylo 633 domů (z toho 591 rodinných domů);
- v obci bylo obydleno celkem 823 bytů, z toho 667 v RD, 124 v BD a 32 bytů v ostatních budovách;
- v obci žilo 308 obyvatel mladších 15 let a 497 obyvatel starších 65 let;
- za prací vyjíždělo 657 osob, z toho 176 v rámci obce, 355 do jiné obce v rámci okresu, 89 do jiného okresu kraje a 13 do jiného kraje a 24 do zahraničí;
- do škol vyjíždělo 271 obyvatel, z toho 180 v rámci obce a 91 mimo obec;
- do obce za zaměstnáním dojíždělo 626 osob, v obci bylo zhruba 1 175 pracovních míst (údaje mohou být zatíženy chybou vzniklou nepřesným vyplněním informací o dojížděci);
- z celkového počtu 2071 obyvatel bylo 1082 ekonomicky aktivních (z toho 1030 zaměstnaných a 52 nezaměstnaných, tj. 4,8 %) a 965 ekonomicky neaktivních (z toho 511 nepracujících důchodců a 275 žáků, studentů a učňů);
- 964 zaměstnaných pracovalo v těchto odvětvích (uvedené údaje pochází z roku 2011, v době zpracování územního plánu nebyly údaje ze SLDB k dispozici):
 - zemědělství, lesnictví, rybářství (82 zaměstnaných, tj. 8,5 %)
 - průmysl (186 zaměstnaných, tj. 19,3 %);
 - stavebnictví (53 zaměstnaných, tj. 5,5 %);
 - velkoobchod a maloobchod; opravy a údržba motorových vozidel (72 zam., tj. 7,5 %);
 - doprava a skladování (57 zaměstnaných, tj. 5,9 %);
 - ubytování, stravování a pohostinství (54 zaměstnaných, tj. 5,6 %);
 - informační a komunikační činnosti (9 zaměstnaných, tj. 0,9 %);
 - peněžnictví a pojišťovnictví (25 zaměstnaných, tj. 2,6 %);
 - činnosti v oblasti nemovitostí, profesní, vědecké a technické činnosti a administrativní a podpůrné činnosti (64 zaměstnaných, tj. 6,6 %);
 - veřejná správa a obrana, povinné sociální zabezpečení (57 zaměstnaných, tj. 5,9 %);

- vzdělávání (83 zaměstnaných, tj. 8,6 %);
- zdravotní a sociální péče (41 zaměstnaný, tj. 4,3 %).

K 31. 12. 2024 žilo v obci 2 170 obyvatel, z toho 1 065 mužů a 1 105 žen, průměrný věk činil 45 let. O rok později, k 31. 12. 2025, žilo v obci 2 180 obyvatel.

Při sčítání v roce 2011 bylo v obci celkem 770 obydlených bytů, při sčítání v roce 2021 jich bylo 823. Od roku 2021 přibylo 6 bytů. V současné době je v obci 829 obydlených bytů.

3.2. Potřeba rozvoje bydlení

S ohledem na umístění Lednice, které nabízí dobrou dostupnost do města Břeclav a na dálnici D2 a poloze v blízkosti hranic s Rakouskem, lze předpokládat, že pokud budou vytvořeny vhodné podmínky, může dojít k nárůstu počtu obyvatel. Vzhledem k charakteru zástavby, lze uvažovat s výstavbou rodinných domů (zejména v rozvojových územích v okolí ulic Mikulovská a Nejdecká, U Hřbitova, Čechova II, v areálu bývalé Fruty, Břeclavská, Slovácká a u Nejdku).

Úvaha o potřebě návrhových ploch pro bydlení vychází zejména z těchto skutečností (výchozísek):

- v posledních dvou letech počet obyvatel narůstá;
- během posledních let přibývají průměrně 3 byty ročně, od roku 2011 přibylo téměř 60 bytů;
- obec je kvalitně dopravně napojena na kapacitní dopravní (silnice II/422, dálnice D2) i technickou infrastrukturu (vodovod, kanalizace, plynofikace), má také dobře dostupné občanské vybavení vyšší úrovně ve Břeclavi;
- rozvoj bydlení je ovlivněn současným trendem zvyšování kvality bydlení (snižování počtu osob na byt a zároveň zvyšování obytné plochy na obyvatele) – dle dostupných statistických dat a srovnání v rámci EU (Statistika bydlení v Evropské unii 2004, MMR, 2005) lze předpokládat, že bude dále docházet k postupné změně struktury a kvality bytového fondu; pokud použijeme pro srovnání průměr z rakouských a německých dat, ze dvou zemí nám kulturně i geograficky nejblíže, zjistíme, že můžeme i při zachování nezměněného počtu obyvatel důvodně očekávat nárůst počtu bytů (a tedy i potřebu návrhových ploch pro jejich výstavbu);
- obec leží v krajinné památkové zóně Lednicko-valtického areálu.

	průměrný počet v bytech celkem			
	osob na byt (obložnost)	průměrná plocha bytu [m ²]	průměrná obytná plocha bytu [m ²]	průměrná plocha bytu na osobu [m ²]
Německo	2,1 **	89,9 **	-	42,9 **
Rakousko	2,3 **	98,5 **	-	42,9 **
Česká republika	2,5 *	86,7 *	65,3 *	35,1 *
Jihomoravský kraj	2,6 *	89,9 *	66,7 *	32,0 *
SO ORP Břeclav	2,8 *	99,2 *	73,6 *	26,3 *
Lednice	2,9 *	106,3*	80,3 *	27,7 *

Obr. K.5: Tabulka hodnot charakterizující úroveň bytového fondu (* Sčítání lidu, domů a bytů 2011, Český statistický úřad, 2026; ** Housing Statistics in the European Union 2010 / The Hague Ministry of the Interior and Kingdom Relations / 2010)

Na základě srovnání statistických dat, která jsou uvedena v předcházející tabulce, lze konstatovat toto:

- průměrná velikost bytu v obci (106,3 m²) je v rámci ČR i ve srovnání s Německem a Rakouskem výrazně nadprůměrná;
- v roce 2011 byla obloženost (2,9 os./byt) ve srovnání se ostatními kategoriemi poměrně vysoká, ve srovnání s Německem a Rakouskem je tato hodnota výrazně podprůměrná (tj. vysoká);
- průměrná plocha bytu na osobu je nižší než je průměr v ČR, ve srovnání s Německem a Rakouskem je výrazně podprůměrná (tj. nízká);
- byty v obci mají nadprůměrnou velikost (zejména díky dominanci bytového fondu v rámci rodinných domů), ale bydlí v nich průměrně více lidí než v německých a rakouských a také v průměrných českých bytech;
- podle údajů z SDLB 2021 vychází pro obec Lednice obloženost 2,5 os./byt (2 071 obyvatel/823 bytů), obloženost bytů na území české republiky klesla na 2,3 os./byt; ostatní hodnoty ze SDLB nejsou zveřejněné.

Zde je potřeba poznamenat, že představené hodnoty a jejich interpretaci je nutné nahlížet s vědomím toho, že výsledky jsou průměrné hodnoty. V obci jsou tedy zastoupeny větší i menší byty s rozdílným počtem osob, než je uvedeno v tabulce

Lze předpokládat, že vzhledem k situování obce v blízkosti Břeclavi a státních hranic s Rakouskem, atraktivnímu okolí a kvalitním podmínkám pro rozvoj bydlení, bude počet obyvatel dále růst. Pokud by pokračovala výstavba bydlení obvyklá v minulých letech (tj. 3 byty ročně), mohlo by do roku 2055 v obci přibýt cca 90 bytů (30 let × 3 byty), což znamená zhruba 225 nových obyvatel ($90 \times 2,5 = 225$), tzn. celkově $2\,180 + 225 = 2\,405$ obyvatel. Dále je třeba zohlednit i skutečnost, že Lednice neměla schválený územní plán, který by odpovídal současným potřebám obce a rozvoj v obci byl za posledních 10 let omezený. Projednaný ale nevydaný územní plán z roku 2013 počítal s výhledem 3 200 obyvatel. Je tedy možné, že počet bytů i obyvatel vzroste více, než je odhadnuto s pomocí výpočtu.

Zároveň lze počítat s tím, že se v souladu s očekávaným vývojem v oblasti bydlení bude v obci snižovat obloženost bytů (v roce 2011 byla obloženost 2,9 os./byt, do roku 2021 klesla na 2,5 os./byt, v rámci celé ČR je obloženost pouze 2,3 os./byt). Ve výhledu 20–30 let se jako reálné jeví její snížení na průměrnou hodnotu 2,1 obyvatel/byt. Pro uvažovaný počet obyvatel přibližně 2 405 tedy bude potřeba cca 1 140 bytů ($2\,405 / 2,1 = 1\,145$). To je nárůst o zhruba 316 bytů oproti současnému stavu obydlených bytů ($1\,145 - 829 = 316$). Ve výhledu cca 20–30 let tedy můžeme uvažovat s potřebou zhruba 316 nových bytů (pro 3 200 obyvatel by bylo zapotřebí 635 nových bytů).

Pokud se bude předpokládat, že bude probíhat především výstavba rodinných domů a v každém domě bude jeden byt, jedná se o 316 rodinných domů. Obvyklá velikost pozemku rodinného domu v Lednici a v Nejdku je zhruba 800–1200 m², bude pro 316 rodinných domů potřeba 25,3–37,9 ha území pro rozvoj bydlení v rámci ploch zastavitelných i ploch pro přestavbu (výpočet: $316 \times 800 = 25,3$ ha; $316 \times 1200 = 37,9$ ha). S nutnou 20 % rezervou (např. pro technickou a dopravní infrastrukturu) se pak dostáváme k rozsahu ploch 30,4–45,5 ha. V případě vyššího nárůstu počtu obyvatel a počtu 635 nových bytů, by bylo zapotřebí 50,8–76,2 ha ($635 \times 800 = 50,8$ ha; $635 \times 1200 = 76,2$ ha). Tím jsou pro územní plán dány předpoklady pro potvrzení vhodných stávajících

a vymezení nových rezidenčních ploch v obci. Navržený rozsah ploch smíšených obytných je popsán v kap. I odůvodnění ÚP.

Pro rozvoj bydlení v budoucích 20–30 letech je vhodné v obci vymezit návrhové plochy určené pro bydlení v rozsahu 30,4–45,5 ha. Rozvoj bydlení bude zajištěn v plochách smíšených obytných všeobecných.

3.3. Potřeba rozvoje podnikatelských aktivit

Pro rozvoj podnikatelských aktivit neexistují tak přesné vstupní údaje ani předpoklady rozvoje jako je tomu v případě bydlení. Tyto aktivity bývají zvláště v menších obcích vázány na činnost podnikajících jednotlivců, kteří se zde mohou, ale nemusí vyskytovat či objevit (ať už se jedná o rozvoj existujících areálů, nebo o realizaci úplně nových podnikatelských areálů). Zásadní bývá dobrá dopravní dostupnost z nadřazené silniční sítě, dostupnost vhodných pozemků a dostupnost pracovní síly. Lze konstatovat, že v Lednici je možné naplnit všechny tři tyto podmínky. Územní plán by měl možnost výroby, skladování a komerčního vybavení podpořit a vymezit návrhové plochy potřebného rozsahu.

Obecně lze říci, že pokud se má obec rozvíjet komplexně, je nutné rozvoj bydlení doprovodit také rozvojem pracovních příležitostí. V opačném případě se zhoršuje fungování obce, občané za prací dojíždí jinam, obec se přes den vylidňuje a stává se méně atraktivní pro nové i stávající obyvatele.

Z dat ČSÚ z roku 2021 a 2023 vyplývá, že z 1 030 zaměstnaných osob vyjíždělo 481 osob za prací mimo obec (47 %), v obci pracovalo 549 obyvatel, do obce za prací přijíždělo cca 626 osob. V obci mohlo být přibližně 1 175 pracovních míst.

Hlavními místy zaměstnání v obci jsou lázně, univerzita, výrobní areály a služby (ubytování, restaurace a ostatní služby navázané na cestovní ruch). Část zaměstnanců pracuje také v občanském vybavení (obchody, služby, školka, úřad).

V obci jsou dva významné areály – areál univerzity při západním konci Lednice a areál bývalé Fruty při jihovýchodním okraji obce. Oba dva areály se z hlediska územního plánu považují za stabilizované.

Vzhledem k poměrně dobré dopravní dostupnosti obce lze uvažovat o dalším rozvoji podnikatelských aktivit za účelem zaměstnání větší části ekonomicky aktivních obyvatel přímo v obci. Uvažovat je možné například následovně:

- S ohledem na dobrou dopravní dostupnost obce a kulturně historické hodnoty lze uvažovat s tím, že se v obci i dále mohou podnikatelské aktivity rozvíjet, ale spíše v rámci malých subjektů než v podobě rozsáhlých výrobních areálů. Předpokládat lze především rozvoj podnikatelských aktivit nerušivých funkcí v rámci ploch smíšených obytných všeobecných, které tyto aktivity umožňují.
- Víceméně konzervativně lze na základě výše uvedeného uvažovat s tím, že by v obci mohly být dostupné pracovní příležitosti v množství odpovídajícímu počtu jejích ekonomicky aktivních obyvatel. V roce 2021 bylo v obci 2 071 obyvatel, z toho 1 082 ekonomicky aktivních (to je cca 52 %). Pokud tento podíl přepočítáme na výhledový počet obyvatel, kdy se v budoucích 20–30 letech předpokládá nárůst počtu obyvatel až na 2 400, dojdeme k počtu ekonomicky aktivních obyvatel přibližně 1 250, z nichž zaměstnaných bude zhruba 1 185 (při započítání možné 5 % nezaměstnanosti). To je nárůst o cca 100 zaměstnaných osob oproti roku 2021.

- Dále můžeme požadovat, aby se alespoň o čtvrtinu zvýšil podíl zaměstnaných přímo v obci, tedy aby se například o čtvrtinu snížil počet obyvatel vyjíždějících za prací mimo obec. Potřebujeme tedy vytvořit dalších 120 pracovních míst.
- Můžeme předpokládat, že se bude rozvíjet zejména podnikání charakteru malovýroby, skladování a logistiky a služeb místního významu (není zde potenciál pro vznik nadmístní průmyslové zóny). Podle charakteru těchto podnikatelských aktivit lze uvažovat zhruba s 25–75 pracovníky na hektar využitého území.

Pro vznik 220 nových pracovních míst ($100 + 120 = 220$) bude tedy potřeba vymezit návrhové plochy o rozsahu 2,9–8,8 ha určené pro podnikání, tj. pro výrobu, skladování a občanské/komerční vybavení ($220 / 25 = 8,8$ ha, $220 / 75 = 2,9$ ha). Pokud bychom počítali s výhledovým počtem 3 200 obyvatel, žilo by v obci 1 580 zaměstnaných obyvatel, pro které by bylo potřeba vytvořit 670 pracovních míst. Potom by potřeba návrhových ploch pro podnikání byla 8,9–26,8 ha ($670 / 25 = 26,8$ ha, $670 / 75 = 8,9$ ha).

Pro rozvoj podnikání v budoucích 20–30 letech je vhodné v obci vymezit návrhové plochy určené pro podnikatelské aktivity (tj. hlavně pro ubytování, stravování, drobné služby) v rozsahu 2,9–8,8 ha. Rozvoj těchto aktivit bude zajištěn převážně v plochách smíšených obytných všeobecných. Potřeba návrhových ploch pro rozsáhlejší výrobu (zemědělskou) nebyla indikována.

3.4. Potřeba rozvoje individuální rekreace

Potřeba rozvoje individuální rekreace, zahrádkářských aktivit či chatových osad či jiných pěstitelských aktivit drobného měřítka, vychází z aktuálního umístění již existujících takto využitých pozemků.

Z hlediska stávající individuální rekreace v obci, lze tato zařízení ve vztahu k územnímu plánu rozdělit na tři skupiny:

- Stávající jednotlivé stavby rodinných domů či rodinné rekreace v zastavěném území, které se využívají k individuální (rodinné) rekreaci. Taková územní plán zahrnuje do stabilizovaných ploch smíšených obytných všeobecných (SU), které umožňují jejich existenci.
- Stávající zahrádkářské osady, jejichž výrazný rozvoj je vzhledem k zájmům památkové ochrany, ochrany přírody a ochrany ZPF nevhodný (enkláva tzv. Ve starých vymezena jako stabilizovaná plocha smíšená krajinná všeobecná s omezenými podmínkami zástavby).
- Stávající zahrádkářské osady, jejichž mírný rozvoj je vzhledem k zájmům památkové ochrany, ochrany přírody a ochrany ZPF možný (enkláva tzv. Hozloky – viz níže). V tomto případě se jedná spíše o zintenzivnění využití stávajících zahrádek, než o vymezování nových ploch. To by bylo z důvodu památkové ochrany Lednicko-valtického areálu problematické.

Vzhledem k památkové ochraně Lednicko-valtického areálu se potřeba návrhových ploch pro individuální rekreaci odvíjí pouze v rozsahu existující zahrádkářské osady Hozloky, která je navržena k drobnému zintenzivnění zástavby. Pro rozvoj individuální rekreace je vhodné v obci vymezit návrhové plochy v rozsahu cca 2,7 ha.

3.5. Potřeba rozvoje ostatních funkcí

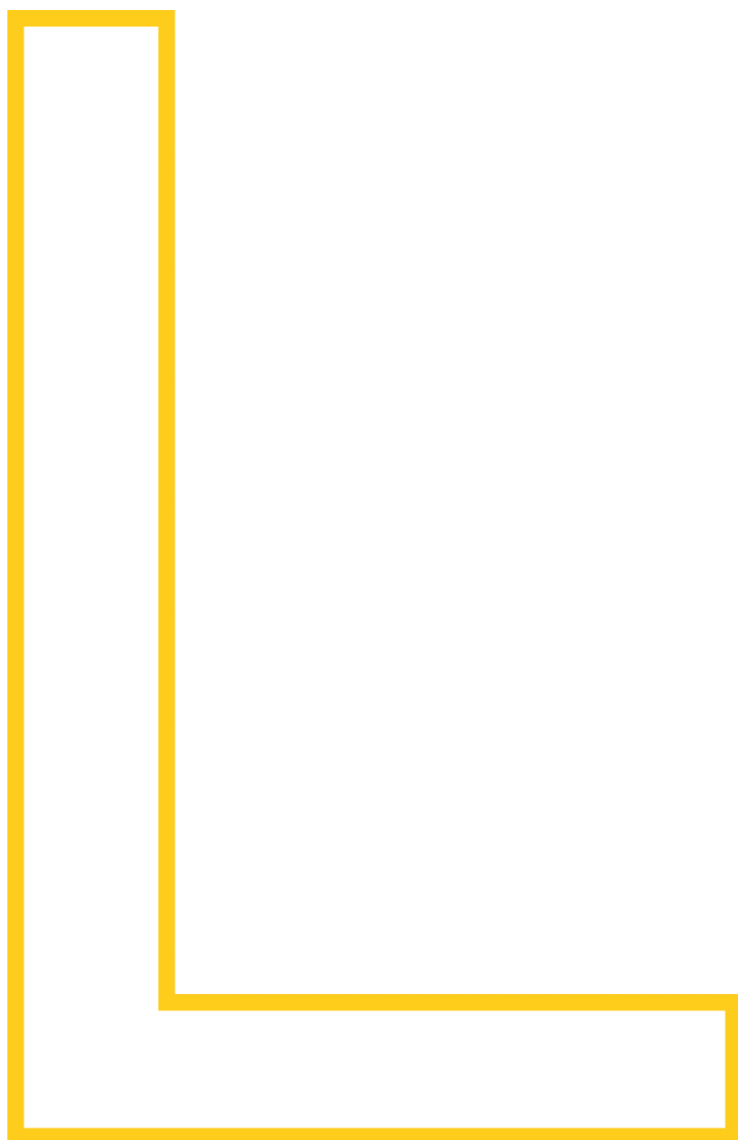
Do „ostatních“ funkcí je možné zahrnout zejména veřejnou infrastrukturu, jejíž rozvoj vždy doprovází rozvoj „hlavních“ funkcí, tedy zejména bydlení a podnikatelské aktivity. Jedná

se o plochy určené pro veřejná prostranství, veřejnou zeleň, dopravní a technickou infrastrukturu, rekreaci, sport a tělovýchovu a veřejné vybavení.

Rozvoj těchto funkcí je předpokládán **v rozsahu zajištění dostatečně kvalitní a dobře dostupné veřejné infrastruktury** v území, která bude odpovídat významu obce ve struktuře osídlení.

Rozsah zastavitelných ploch pro dopravní infrastrukturu pak bude vycházet také z požadavků nadřazené ÚPD (ZÚR JMK v platném znění).

L. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ



1. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU

V územním plánu Lednice nebyly vymezeny prvky regulačního plánu, protože tento požadavek nebyl uveden v zadání.

2. ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU

V územním plánu Lednice nebyly vymezeny prvky regulačního plánu, protože tento požadavek nebyl uveden v zadání.

M. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL



1. ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF) A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA (PUPFL)

Podklady:

- Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací a změn;
- Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění pozdějších aktualizací;
- Územní plán obce Lednice (Urbanistické středisko Brno, spol. s. r. o., 1996);
- Změna č. 1 Územního plánu sídelního útvaru Lednice (Urbanistické středisko Brno, spol. s. r. o., 1997);
- Změna č. 2 Územního plánu sídelního útvaru Lednice (Ing. arch. Martin Ondrouch, Ph.D., 2009);
- Změna č. 3 Územního plánu sídelního útvaru Lednice (Urbanistické středisko Brno, spol. s. r. o., 2010);
- Návrh Územního plánu Lednice (projednaný a nevydaný, AR projekt, s. r. o., 2013);
- Územně analytické podklady SO ORP Břeclav (MěÚ Břeclav, 2025);
- Digitální katastrální mapa včetně údajů o druzích pozemků (ČÚZK, aktuální k 1. 3. 2026);
- Veřejná databáze Českého statistického úřadu (<http://vdb.czso.cz>, 2026);
- Geoportál SOWAC-GIS (Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, v.v.i.; <http://geoportal.vumop.cz>);
- Informace o pozemkových úpravách (Ministerstvo zemědělství, <http://eagri.cz/public/app/eagriapp/PU/Prehled>);
- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů;
- Vyhláška č. 227/2018 Sb., o charakteristice bonitovaných půdně ekologických jednotek a postupu pro jejich vedení a aktualizaci,
- Vyhláška č. 271/2019, o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu;
- Vyhláška č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany.

1.1. Struktura půdního fondu

Předmětem řešení Územního plánu je správní území obce Lednice sestávající z katastrálního území Lednice na Moravě a Nejdek u Lednice. Zástavbu tvoří zejména jádrové sídlo obce Lednice a obce Nejdek, dále samostatné areály a jednotlivé objekty v krajině. Obec leží v Jihomoravském kraji, ve správním území obce s rozšířenou působností Břeclav. Celková plocha území je 3126,99 ha. Na konci roku 2024 zde žilo 2 170 obyvatel. Nadmořská výška se pohybuje v rozmezí 157-221 m n.m., území je rovinaté, mírně zvlněná je západní část území mezi Hraničním zámečkem a silnicí III. třídy na Sedlec. Nejvyšší bod řešeného území se nachází na západním okraji území na hranici s k. ú. Sedlec u vodojemu (221 m n.m.), nejnižší bod je na severovýchodním okraji řešeného území, kde řeka Dyje opouští území obce (157 m n.m.). Řešené území navazuje na území obcí Charvátská Nová Ves (k.ú. Charvátská Nová Ves), Hlohovec (k.ú. Hlohovec), Sedlec (k.ú. Sedlec u Mikulova), Bulhary (k.ú. Bulhary), Přítluky (k.ú. Přítluky), Rakvice (k.ú. Rakvice), Podivín (k.ú. Podivín) a Ladrná (k.ú. Ladrná).

druh pozemku	výměra [ha]	podíl na výměře zemědělské půdy [%]	podíl na výměře nezemědělské půdy [%]	podíl na celkové výměře území [%]
orná půda	990,00	58,05	-	31,66
zahrada	41,04	2,41	-	1,31
vinice	141,62	8,30	-	4,53
ovocný sad	68,86	4,04	-	2,20
trvalý travní porost	463,82	27,20	-	14,83
zemědělská půda celkem	1705,33	100,00	-	54,54
lesní pozemek	683,94	-	48,11	21,87
vodní plocha	314,82	-	22,14	10,07
zastavěná plocha a nádvoří	66,61	-	4,69	2,13
ostatní plocha	356,30	-	25,06	11,39
nezemědělská půda celkem	1421,67	-	100,00	45,46
celková výměra	3126,99	-	-	100,00

Obr. M.1: Tabulka s druhy pozemků a jejich podíl na celkové ploše podle veřejné databáze Českého statistického úřadu (platné k prosinci 2024)

1.1.1. Zemědělský půdní fond

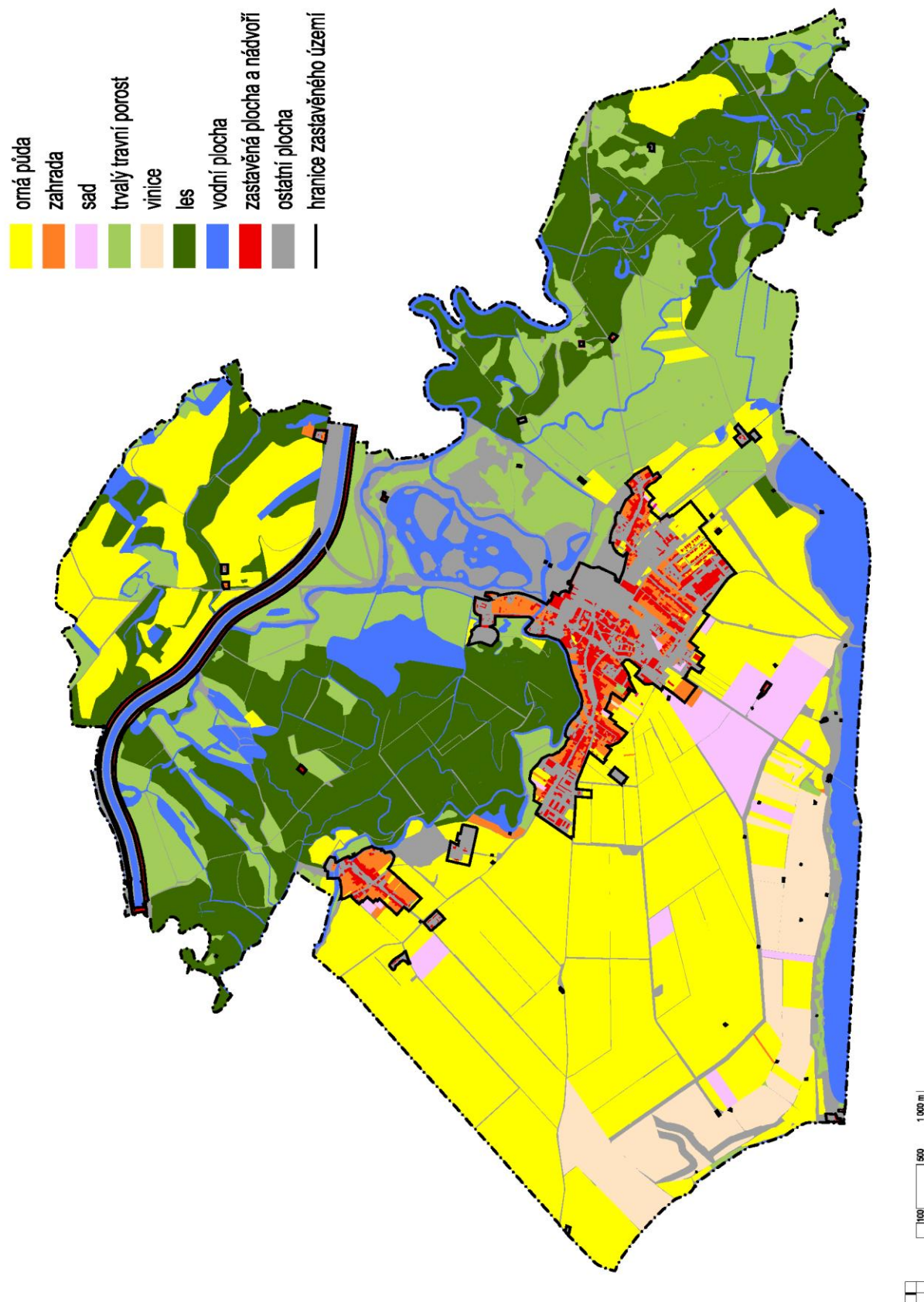
Řešené území je rovinaté s kulturní krajinou na většině plochy. Plodiny jsou pěstovány na plochách orné půdy převážně v jihozápadní části území.

Řešené území má rozlohu 3 126,99 ha a je z poloviny pokryto zemědělskou půdou (54,54 %), z ní nejvýznamnější plochu zabírá orná půda (31,66 %). Významný podíl mají trvalé travní porosty, které tvoří 14,83 % řešeného území. Zahrady zabírají plochu 41,04 ha (2,41 %). Orná půda se nachází v jihozápadní a severní části území, trvalé travní porosty se vyskytují v pásu mezi zastavěným územím a tokem řeky Dyje a v blízkosti lesa, zahrady jsou situovány v blízkosti zástavby. Nezemědělská půda tvoří 45,46 % plochy (viz Obr. M.1).

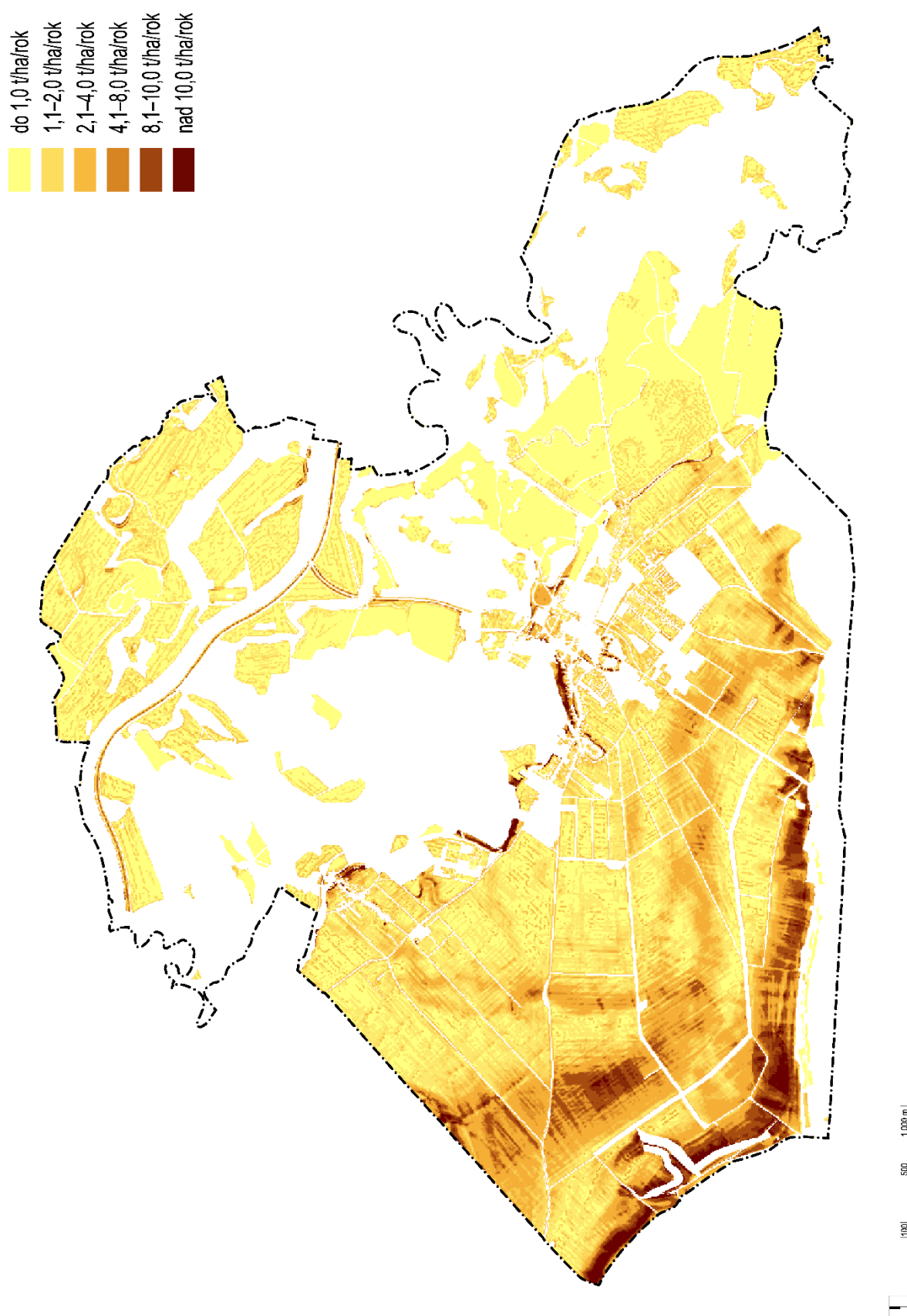
Zemědělsky využívaná krajina je členěna sítí komunikací (silnic i účelových cest). Lesní porosty se vyskytují převážně v severní a ve východní části řešeného území. Zemědělské pozemky nemají vybudovaný odvodňovací systém (meliorace).

1.1.2. Pozemky určené k plnění funkcí lesa

Lesní pozemky pokrývají plochu 683,94 ha, což činí 21,87 % výměry celého území. Nachází se převážně v severní (severozápadní) a východní části území. Lesní pozemky jsou převážně ve vlastnictví Lesů ČR.



Obr. M.2: Struktura půdního fondu – zastoupení druhů pozemků v řešeném území



Obr. M.3: Schéma dlouhodobé průměrné ztráty půdy (zdroj: <http://mapy.vumop.cz>)

1.2. Bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ)

V následujícím textu jsou popsány ty BPEJ, které v řešeném území pokrývají plochu minimálně 100 m², menší zastoupení jsou zanedbána.

1.2.1 Význam BPEJ

Bonitované půdně ekologické jednotky vyjadřují produkčně-ekologickou hodnotu jednotlivých půdních typů a byly vymezeny a zmapovány na přelomu 70. a 80. let minulého století jako náhrada tehdy již zastaralých bonitních tříd. Základní kód BPEJ je pětímístný, přičemž:

- **první pozice** (*....) definuje klimatický region:

0 = velmi teplý suchý;

1 = teplý suchý;

2 = teplý mírně suchý;

3 = teplý mírně vlhký;

4 = mírně teplý suchý;

5 = mírně teplý mírně vlhký;

6 = mírně teplý (až teplý);

7 = mírně teplý vlhký;

8 = mírně chladný vlhký;

- **druhá a třetí pozice** (.**..) definuje hlavní půdní jednotku (těch je v ČR 78, označení 01–78); hlavní půdní jednotky (HPJ) zjednodušeným způsobem definují půdní typ, druh a vodní režim;

- **čtvrtá pozice** (...*) podává informaci o sklonitosti a expozici daného konkrétního pozemku; jde o kategorie sklonitosti a expozice, respektive jejich kombinaci vyjádřenou číselným kódem 0–9;

- **pátá pozice** (....*) obdobným způsobem, tj. číselným kódem v rozpětí 0–9, definuje kategorii skeletovitosti a kategorii hloubky půdy, respektive jejich kombinaci.

1.2.2 Klimatické regiony

Celé řešené území se rozkládá v jednom klimatickém regionu:

0.**.** = VT: **velmi teplý, suchý** – s průměrnou roční teplotou 9-10°C, s průměrným ročním úhrnem srážek 500-600 mm, s roční sumou teplot nad 10°C 2.800-3.100, s vysokou pravděpodobností suchých vegetačních období (30-50), s nízkou vláhovou jistotou (0-3).

1.2.3 Hlavní půdní jednotky

Hlavní půdní jednotky (HPJ) mají v řešeném území následující zástupce:

- * 01 ** černozemě (typické i karbonátové) na spraši; středně těžké, s převážně příznivým vodním režimem;
- * 04 ** černozemě nebo drnové půdy černozemní na píscích, mělké (do 30 cm) překryvy spraše na píscích; lehké, velmi výsušné půdy;
- * 05 ** černozemě vytvořené na středně (30-70 cm) mocné vrstvě spraší, uložené na píscích, popř. i nivní půdy na nivní uloženině s podložím písku; lehčí, středně výsušné půdy;

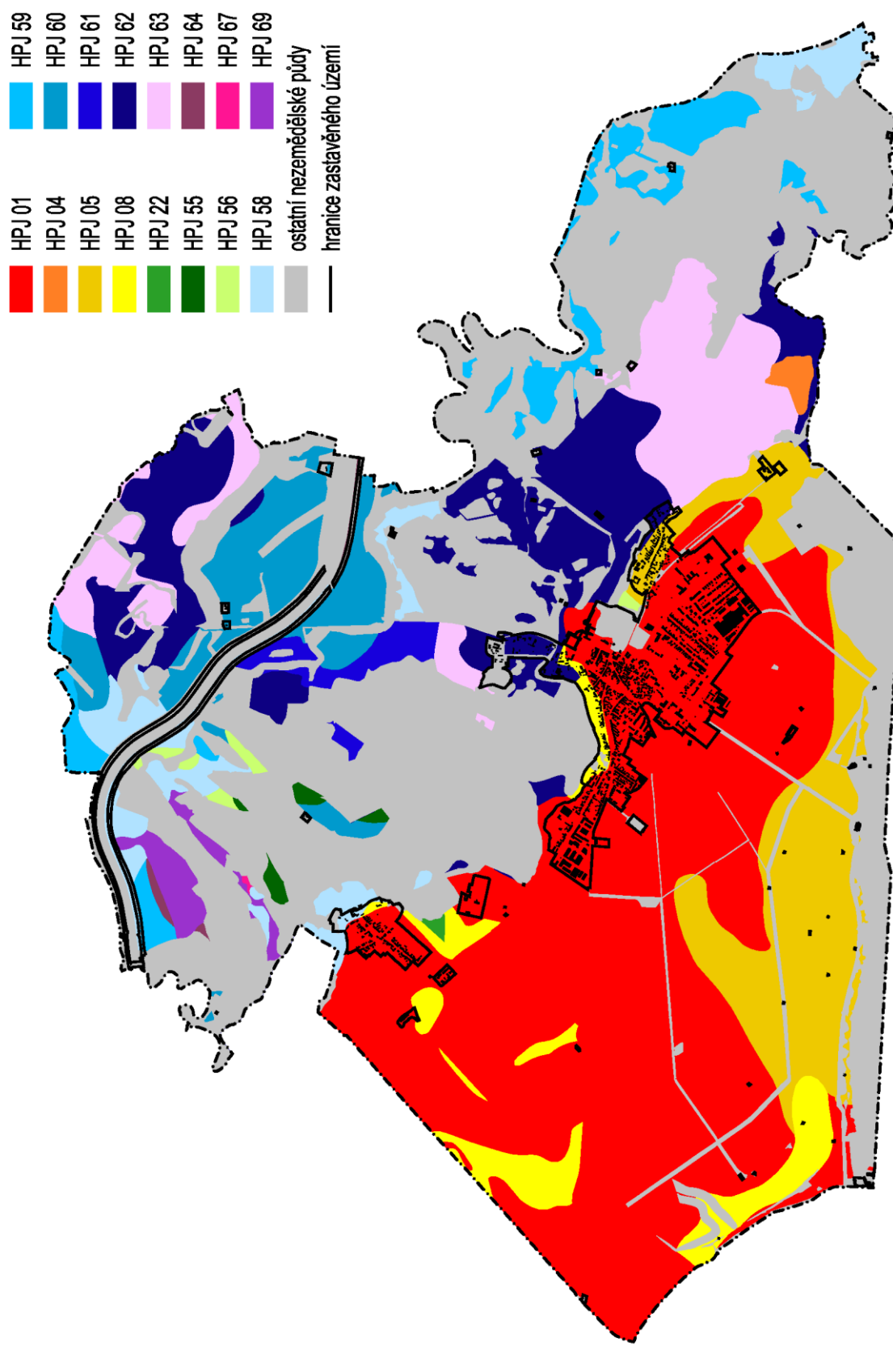
- * 08 ** černozemě, hnědozemě i slabě oglejené, vždy však erodované, převážně na spraších, středně těžké;
- * 22 ** hnědé půdy a rendziny na zahliněných písčitých substrátech; většinou lehčí nebo středně těžké, výsušné;
- * 55 ** nivní a lužní půdy na nivních uloženinách; velmi lehké, zpravidla písčité, výsušné;
- * 56 ** nivní půdy na nivních uloženinách; středně těžké, s příznivými vláhovými poměry;
- * 58 ** nivní půdy glejové na nivních uloženinách; středně těžké, vláhové poměry méně příznivé, po odvodnění příznivé;
- * 59 ** nivní půdy glejové na nivních uloženinách; těžké až velmi těžké, vláhové poměry nepříznivé, po odvodnění příznivější;
- * 60 ** lužní půdy na nivních uloženinách a spraši; středně těžké, vláhové poměry příznivé až sklon k převlhčení;
- * 61 ** lužní půdy na nivních uloženinách, jílech a slínech; těžké a velmi těžké, obvykle se sklonem k převlhčení;
- * 62 ** lužní půdy glejové na nivních uloženinách a spraši; středně těžké, obvykle dočasně zamokřené podzemní vodou v hloubce 0,5-1 m;
- * 63 ** lužní půdy glejové na nivních uloženinách, jílech a slínech; těžké až velmi těžké, vláhové poměry nepříznivé, vysoká hladina podzemní vody; po odvodnění příznivější;
- * 64 ** glejové půdy a oglejené půdy zbažinělé, avšak zkulturněné, na různých zeminách i horninách; středně těžké až velmi těžké, příznivé pro trvalé travní porosty, po odvodnění i pro ornou půdu;
- * 67 ** glejové půdy mělkých údolí a rovinných celků při vodních tocích; středně těžké až velmi těžké, zamokřené, po odvodnění vhodné převážně pro louky;
- * 69 ** glejové půdy zrašelinělé a rašelinistní (hydrogleje); středně těžké, výrazně zamokřené, i po odvodnění vhodné pouze pro louky.

1.2.4 Struktura BPEJ v řešeném území

V řešeném území se v důsledku kombinace podmínek klimatických (klimatický region VT), pedogenetických (výše uvedené HPJ) a pedofyzikálních vyskytují následující bonitované půdně ekologické jednotky (Obr. M.4 a Obr. M.5):

BPEJ	v řešeném území celkem ha	tj. % z řešeného území	třída ochrany ZPF
0.01.00/I	902,98	28,88	I
0.01.10/II	18,34	0,59	II
0.04.01/IV	7,44	0,24	IV
0.05.01/II	202,74	6,48	II
0.05.11/III	13,99	0,45	III
0.08.00/II	35,99	1,15	II
0.08.10/II	46,53	1,49	II
0.08.50/III	0,74	0,02	III
0.22.10/IV	1,44	0,05	IV
0.55.00/IV	7,12	0,23	IV
0.56.00/I	8,41	0,27	I
0.58.00/II	87,20	2,79	II
0.59.00/III	82,07	2,62	III
0.60.00/I	118,71	3,80	I
0.61.00/II	26,31	0,84	II
0.62.00/II	235,77	7,54	II
0.63.00/IV	166,93	5,34	IV
0.64.01/IV	4,64	0,15	IV
0.67.01/V	0,36	0,01	V
0.69.01/V	24,54	0,78	V
bez	1134,32	36,28	–
celkem	3 126,99	100,00 %	

Obr. M.4: Tabulka s přehledem výskytu bonitovaných půdně ekologických jednotek v řešeném území; zdroj: ÚAP



Obr. M.5: Struktura půdního fondu – zastoupení hlavních půdních jednotek

1.3. Ochrana zemědělského půdního fondu

Zemědělský půdní fond je prostřednictvím bonitovaných půdně ekologických jednotek rozdělen do pěti tříd ochrany. Rozdělení BPEJ do jednotlivých tříd ochrany je provedeno na základě vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení třídy ochrany.

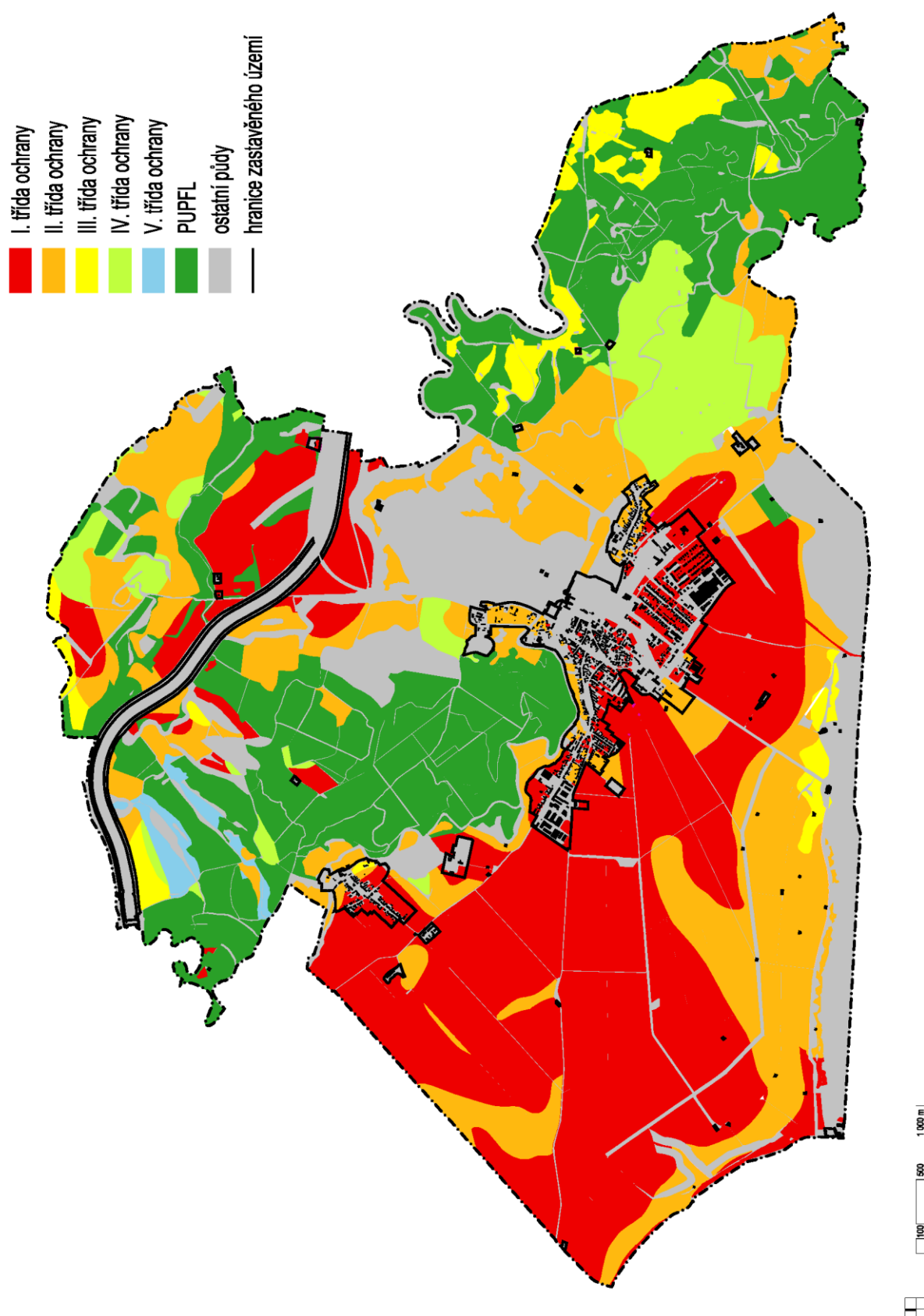
Za zábor zemědělských půd pro nezemědělské využití jsou stanoveny odvody v závislosti na třídě ochrany půdy.

Třídy ochrany zemědělské půdy:

- I. třída – bonitně nejceněnější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v rovinném nebo jen málo sklonitém terénu, bez nebo slabě skeletovité, hluboké až velmi hluboké, s dobrou retencí a infiltrací vody a živin – možnost odejmout ze ZPF pouze výjimečně pro obnovu ekologické stability krajiny nebo pro liniové stavby zásadního významu;
- II. třída – zemědělské půdy, které mají v daném klimatickém regionu nadprůměrnou produkční schopnost a nadprůměrné hydrologické vlastnosti – podmíněně odnímatelné ze ZPF, s ohledem na ÚP jen podmíněně zastavitelné;
- III. třída – půdy (stanoviště) v jednotlivých klimatických regionech s průměrnou funkcí produkční i průměrnými charakteristikami pro ochranu vod – v ÚP možno využít pro eventuelní výstavbu;
- IV. třída – půdy s podprůměrnými charakteristikami zvláště produkčními; jsou zde však také půdy (stanoviště) s poměrně dobrými vlastnostmi hydrologickými, které však bylo nutno méně uvažovat – využitelné i pro výstavbu;
- V. třída – půdy s nízkou produkční schopností, tj. půdy např. mělké, silně skeletovité, velmi svažité, chladné či naopak vysušné, hydromorfní či erozně ohrožené, nebo s extrémním zrnitostním složením; většinou jde o půdy v zemědělském sektoru více či méně postradatelné – nezemědělské využití je efektivnější, výjimkou jsou zájmy ochrany ŽP (ochranná pásma, chráněná území apod.).

Tabulka Obr. M.7 uvádí přehled bonitovaných půdně ekologických jednotek, které se nachází v řešeném území, v členění podle třídy ochrany (s uvedením celkové plochy jednotlivých tříd a jejich podílu na ploše celého katastrálního území).

V řešeném území jsou nejvíce zastoupeny nejkvalitnější půdy I. třídy ochrany, které zabírají 32,89 % celého území. Spolu s půdami II. třídy ochrany tvoří dohromady 53,76 % výměry řešeného území. Půdy III. třídy ochrany zabírají 96,80 ha (3,10 %), půdy IV. třídy ochrany 187,71 ha (6,00 %), půdy V. třídy ochrany pouze 24,90 ha (0,80 %) a půdy bez přidělené třídy ochrany a bonifikace tvoří 36,28 % celého území, tj. 1 134,32 ha.



Obr. M.6: Struktura půdního fondu – členění půd podle tříd ochrany

I. třída	II. třída	III. třída	IV. třída	V. třída	bez
0.01.00	0.01.10/II	0.05.11/III	0.04.01/IV	0.67.01/V	–
0.56.00	0.05.01/II	0.08.50/III	0.22.10/IV	0.69.01/V	–
0.60.00	0.08.00/II	0.59.00/III	0.55.00/IV	–	–
–	0.08.10/II	–	0.63.00/IV	–	–
–	0.58.00/II	–	0.64.01/IV	–	–
–	0.61.00/II	–	–	–	–
–	0.62.00/II	–	–	–	–
1 082,49 ha	652,64 ha	96,80 ha	187,71 ha	24,90 ha	1 134,32 ha
32,89 %	20,93 %	3,10 %	6,00 %	0,80 %	36,28 %

Obr. M.7: Tabulka s přehledem BPEJ zastoupených v řešeném území podle tříd ochrany (včetně podílu na rozloze řešeného území)

1.4. Údaje o uskutečněných investicích do půdy

V řešeném území se nenachází zemědělské pozemky s vloženými investicemi (meliorované pozemky).

1.5. Pozemkové úpravy

Nejúčinnějším nástrojem na realizaci opatření sloužících k posílení ekologické stability území jsou v současné době komplexní pozemkové úpravy (KPÚ). Komplexní pozemkové úpravy proběhly v roce 2003 a jsou v katastru obce ukončené.

1.6. Zdroje nerostných surovin

V řešeném území se nenachází zdroje nerostných surovin a žádná těžba zde neprobíhá. Vzhledem k tomu, že v řešeném území těžba neprobíhá, ani se s ní do budoucna neuvažuje, nebyla koncepce dobývání nerostných surovin v Územním plánu stanovena.

2. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU

Podklady:

- Politika územního rozvoje České republiky ve znění pozdějších aktualizací a změn;
- Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění pozdějších aktualizací;
- Územní plán obce Lednice (Urbanistické středisko Brno, spol. s. r. o., 1996);
- Změna č. 1 Územního plánu sídelního útvaru Lednice (Urbanistické středisko Brno, spol. s. r. o., 1997);
- Změna č. 2 Územního plánu sídelního útvaru Lednice (Ing. arch. Martin Ondrouch, Ph.D., 2009);
- Změna č. 3 Územního plánu sídelního útvaru Lednice (Urbanistické středisko Brno, spol. s. r. o., 2010);
- Návrh Územního plánu Lednice (projednaný a nevydaný, AR projekt, s. r. o., 2013);
- Územně analytické podklady SO ORP Břeclav (MěÚ Břeclav, 2025);
- Digitální katastrální mapa včetně údajů o druzích pozemků (ČÚZK, aktuální k 11. 3. 2026);
- Veřejná databáze Českého statistického úřadu (<http://vdb.czso.cz>, 2026);
- Geoportál SOWAC-GIS (Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, v.v.i.; <http://geoportal.vumop.cz>);
- Informace o pozemkových úpravách (Ministerstvo zemědělství, <http://eagri.cz/public/app/eagriapp/PU/Prehled>);
- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů;
- Vyhláška č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu;
- Vyhláška č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany.

2.1. Úvod

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení Územního plánu na zemědělský půdní fond (ZPF) je provedeno ve smyslu:

- zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů;
- vyhlášky č. 271/2019, o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků návrhu ÚP na ZPF se skládá z části textové doplněné o tabulkovou přílohu a z části grafické.

Grafickou částí je Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (číslo II/03), který je zpracován v měřítku 1 : 5 000 shodném s měřítkem Hlavního výkresu (I/02). Ve Výkrese předpokládaných záborů půdního fondu jsou zobrazeny návrhové plochy Územního plánu, plochy půd podle tříd ochrany, průběh hranic BPEJ včetně jejich kódů (s uvedením třídy ochrany za lomítkem), informace o vložených investicích (odvodnění) a hranice zastavěného území.

Všechny údaje o výměrách byly při výpočtech zaokrouhleny na dvě desetinná místa. Plochy o výměře do 100 m² (druhy pozemků, zastoupení BPEJ) byly zanedbány.

Podklady použité pro výpočet výměr a pro zpracování grafické části:

- struktura půdního fondu (rozložení jednotlivých kultur zemědělských pozemků) podle podkladů katastrální mapy platné k 1. březnu 2026;
- zastavěné území vymezené podle zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, k datu 1. 3. 2026 na základě stavu území a podle aktuálních údajů Katastru nemovitostí;
- údaje o BPEJ, které byly převzaty z územně analytických podkladů správního obvodu ORP Břeclav; zařazení BPEJ do tříd ochrany je v souladu vyhláškou č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany;
- údaje o investicích vložených do půdy (odvodnění), které byly převzaty z územně analytických podkladů správního obvodu ORP Břeclav.

2.2. Postup vyhodnocení

Vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu je provedeno pro návrhové plochy (respektive plochy změn) Územního plánu. Tyto plochy jsou podle významu rozlišeny na plochy transformační, plochy zastavitelné a plochy změn v krajině.

- **Plochy transformační** – jsou určeny pro zástavbu nebo pro související využití – také mohou být určeny například pro veřejná prostranství; plochy veřejných prostranství jsou uvažovány v kategorii z ploch určených k zástavbě přesto, že možnosti jejich zastavění jsou omezené; je to z toho důvodu, že jsou součástí urbanizované části obce a jejich funkce je důležitá pro fungování sídla (obsluha území, rekreace).

Plochy transformační jsou situovány v zastavěném území, jedná se zde o změnu stávajícího nevhodného využití nebo struktury zástavby, o doplnění prostupnosti území nebo o „zahušťování“ zastavěného území, které alespoň částečně snižuje potřebu rozvoje na nově vymezených zastavitelných plochách.

- **Plochy zastavitelné** – stejně jako plochy transformační jsou určeny pro zástavbu (včetně liniových staveb dopravní infrastruktury – silnic, účelových komunikací, cyklostezek, apod.) a s ní související využití – také například pro veřejná prostranství a veřejnou zeleň; plochy veřejných prostranství a plochy veřejné zeleně jsou uvažovány v kategorii ploch určených k zástavbě přesto, že možnosti jejich zastavění jsou omezené; je to z toho důvodu, že jsou součástí urbanizované části obce a jejich funkce je důležitá pro fungování sídla (obsluha území, rekreace).

Plochy zastavitelné jsou navrženy pro rozvoj mimo zastavěné území.

- **Plochy změn v krajině** – jsou určeny pro změny zejména nestavebního charakteru v nezastavěném území (tedy mimo zastavěné území a mimo zastavitelné plochy), např. pro změnu kultury, zalesnění, ÚSES či vodohospodářské využití.

V Územním plánu jsou vymezeny níže uvedené typy ploch s rozdílným způsobem využití, a to buď jako plochy stabilizované nebo jako plochy změn (návrhové) – jako plochy transformační, plochy zastavitelné nebo plochy změn v krajině.

SU	plochy smíšené obytné všeobecné;
RZ	plochy rekreace zahrádkářské osady
HU	plochy smíšené výrobní všeobecné;
OK	plochy občanského vybavení komerčního;
OV	plochy občanského vybavení veřejného;
OH	plochy občanského vybavení hřbitovů;
OS	plochy občanského vybavení sportu;
TU	technické infrastruktury všeobecné;
DU	plochy dopravy všeobecné;
PU	plochy veřejných prostranství všeobecných;
ZU	plochy zeleně všeobecné;
ZZ	plochy zeleně zahradní a sadové
MU	plochy smíšené krajinné všeobecné;
AU	plochy zemědělské všeobecné;
LE	plochy lesní všeobecné;
WU	vodní a vodohospodářské všeobecné.

Zjednodušené tabulky vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu jsou umístěny přímo v textové části, kompletní tabulka je zařazena na konci této části Odůvodnění ÚP.

Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF je provedeno ve zvláštních kapitolách.

2.3. Vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu

Vyhodnocení je součástí tabulky přiložené na konci kap. M Odůvodnění ÚP. Souborné tabulky pro plochy transformační a plochy zastavitelné jsou vloženy v kap. M 2.3.1. Souhrnné tabulky pro plochy změn v krajině (plochy určené převážně k rozvoji ÚSES) jsou vloženy v kap. M 2.3.1.

2.3.1. Souborné tabulky pro návrh Územního plánu

V následujících tabulkách jsou uvedeny celkové výměry pro jednotlivé typy ploch podle významu a v závěru pak souborná tabulka. Hodnoty jsou uvedeny v hektarech a zaokrouhleny na dvě desetinná místa. Uvedena je vždy:

- celková výměra ploch;
- předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu;
- část předpokládaného záboru ZPF, který leží v zastavěném území;
- část předpokládaného záboru ZPF na půdách I. a II. třídy ochrany ZPF.

Plochy, které mají vliv na celkový rozsah záboru ZPF, jsou rozděleny do tří skupin:

- zábor pro **plochy transformační** – zábor ZPF je reálný ve značném rozsahu, ale dotčené pozemky se nachází uvnitř zastavěného území;

- zábor pro **plochy zastavitelné** – zábor ZPF je reálný, část pozemků bude ale sloužit jako zahrady rodinných domů (čili nebudou ze ZPF vyjmuty);
- zábor pro **plochy změn v krajině** – zábor ZPF je reálný, z velké části se ale jedná o plochy určené převážně pro zeleň a rozvoj ÚSES.

Z následujících tabulek je patrné, že se v Územním plánu předpokládá zábor 1,59 ha ZPF pro plochy transformační (vše v zastavěném území), 46,61 ha ZPF pro zastavitelné a 35,09 ha pro plochy změn v krajině. Celkem se předpokládá v Územním plánu maximální zábor 83,29 ha ZPF.

Rozsah skutečného záboru ale bude nižší, protože například u bydlení / ploch smíšených obytných (které tvoří 35,42 ha pozemků pro předpokládaný zábor ZPF) lze očekávat reálnou zastavěnost parcel do 35 % (včetně zpevněných ploch), zbytek bude využíván jako zahrady.

plochy transformační		celková výměra [ha]	předpokládaný zábor ZPF [ha]		
			celkem [ha]	v zastavěném území [ha]	ZPF I. a II. třídy ochrany [ha]
SU	plochy smíšené obytné všeobecné	1,44	1,38	1,38	1,38
OV	plochy občanského vybavení veřejného	1,53	0,00	0,00	0,00
DU	plochy dopravy všeobecné	0,30	0,00	0,00	0,00
PU	plochy veřejných prostranství všeobecných	2,90	0,21	0,21	0,21
Celkem		6,17	1,59	1,59	1,59

Obr. M.8: Tabulka s plochami transformačními – zjednodušený přehled celkových výměr

plochy zastavitelné		celková výměra [ha]	předpokládaný zábor ZPF [ha]		
			celkem [ha]	v zastavěném území [ha]	ZPF I. a II. třídy ochrany [ha]
SU	plochy smíšené obytné všeobecné	33,97	33,57	–	33,57
RZ	plochy rekreace v zahrádkářských osadách	2,70	2,69	–	2,69
OV	plochy občanského vybavení veřejného	0,39	0,38	–	0,38
DU	plochy dopravy všeobecné	0,31	0,09	–	0,09
PU	plochy veřejných prostranství všeobecných	6,25	4,99	–	4,89
ZU	plochy zeleně všeobecné	5,39	4,90	–	4,89
Celkem		49,02	46,61	0,00	46,59

Obr. M.9: Tabulka s plochami zastavitelnými – zjednodušený přehled celkových výměr

plochy změn v krajině		celková výměra [ha]	předpokládaný zábor ZPF [ha]		
			celkem [ha]	v zastavěném území [ha]	ZPF I. a II. třídy ochrany [ha]
ZU	plochy zeleně všeobecné	20,70	20,28	–	20,27
MU	plochy smíšené nezastavěného území všeobecné	15,45	14,81	–	12,77
celkem		36,15	35,09	0,00	33,04

Obr. M.10: Tabulka s plochami změn v krajině – zjednodušený přehled celkových výměr

kompletní vyhodnocení návrhových ploch	celková výměra [ha]	předpokládaný zábor ZPF [ha]		
		celkem [ha]	v zastavěném území [ha]	ZPF I. a II. třídy ochrany [ha]
plochy transformační	6,17	1,59	1,59	1,59
plochy zastavitelné	49,02	46,61	0,00	46,59
plochy změn v krajině	36,15	35,09	0,00	33,04
celkem	91,34	83,29	1,59	81,22

Obr. M.11: Tabulka s kompletním zjednodušeným vyhodnocením návrhových ploch nového ÚP

2.3.2. Struktura zemědělského půdního fondu na plochách pro předpokládaný zábor

Ve vazbě na zastavěné území a uvnitř zastavěného území se ve většině případů nachází půdy I. nebo II. třídy ochrany. Půdy nižší kvality se nachází převážně v severní nebo východní části řešeného území. Vzhledem k tomu, že snahou řešení územního plánu je navázat na stávající zástavbu a udržet kompaktní tvar sídla, není možné se záborům nejkvalitnějších půd vyhnout.

Struktura půdního fondu, který je dotčen předpokládaným zábořem ZPF, je v členění podle tříd ochrany uvedena v následující tabulce.

třída ochrany ZPF	výměra předpokl. záboru ZPF [ha]	podíl z celkové výměry předpokl. záboru ZPF [%]	charakteristika třídy ochrany půdy
I.	59,35	71,3 %	půdy mají v daném klimatickém regionu nadprůměrnou produkční schopnost a nejvyšší stupeň ochrany ZPF
II.	21,87	26,3 %	půdy mají v daném klimatickém regionu nadprůměrnou produkční schopnost, ve vztahu k ochraně ZPF jde o půdy vysoce chráněné
III.	2,04	2,4 %	půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany ZPF
IV.	0,03	0,0 %	půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností s omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu
V.	0,00	0,0 %	půdy nejnižší kvality, jejichž jiné, než zemědělské využití je v mnoha případech účelnější než zemědělské obhospodařování
celkem	83,29	100,0 %	

Obr. M.12: Tabulka s vyhodnocením struktury pozemků pro předpokládaný zábor ZPF podle tříd ochrany

2.3.3. Vložené investice na plochách pro předpokládaný zábor

Navrženým řešením nejsou dotčeny pozemky s vloženou investicí (odvodněné pozemky).

Údaje o dotčení odvodněných pozemků jsou u každé návrhové plochy uvedeny v tabulkové části v závěru této kapitoly.

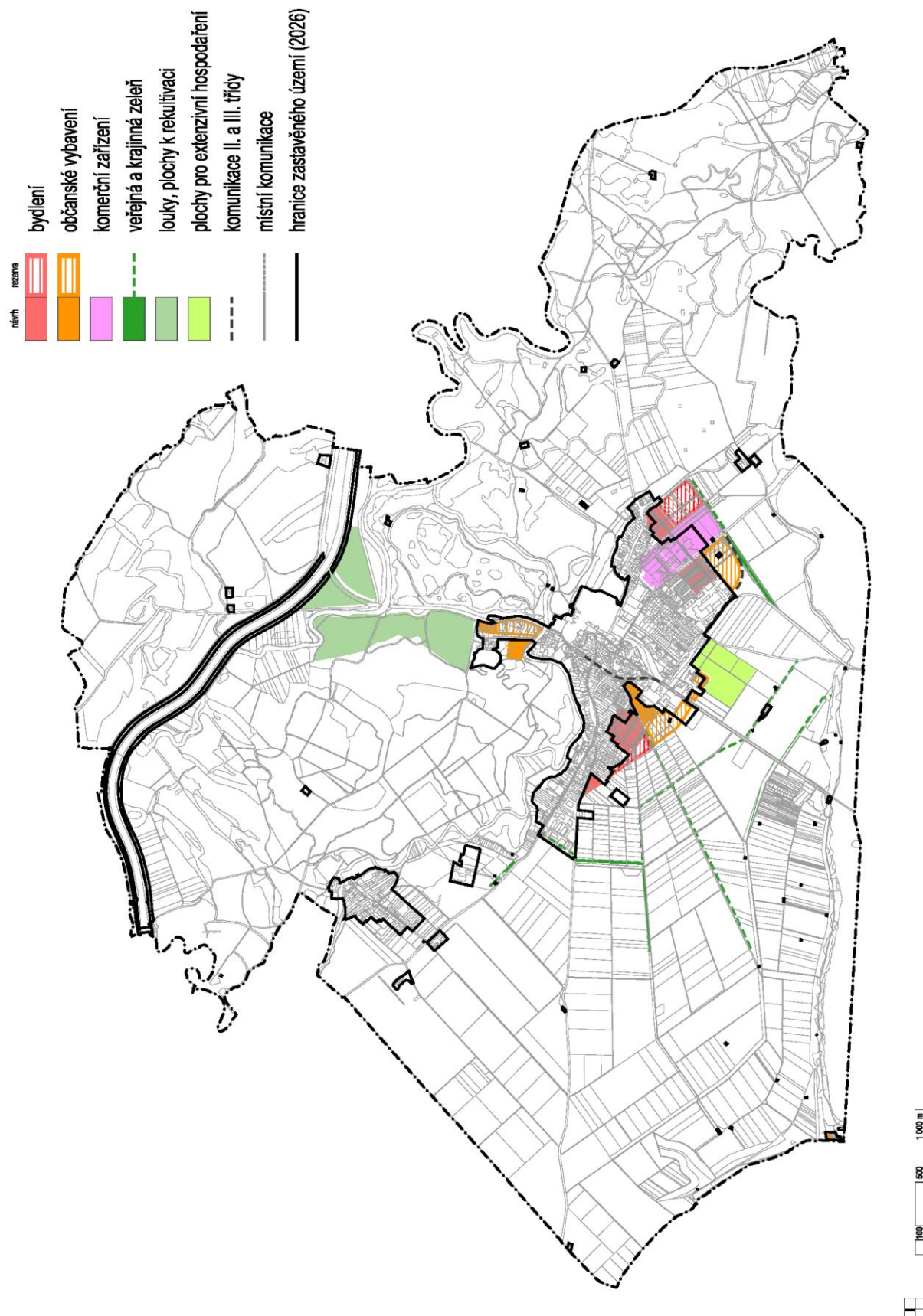
2.3.4. Srovnání rozsahu rozvoje dosud platného ÚP a návrhu nového ÚP

Dosud platný „Územní plán obce Lednice“ byl vydán v roce 1996. V roce 1997 byla vydána Změna č. 1, v roce 2009 Změna č. 2 a v roce 2010 byla vydána Změna č. 3. Dále je uváděn jako „ÚP 1996“.

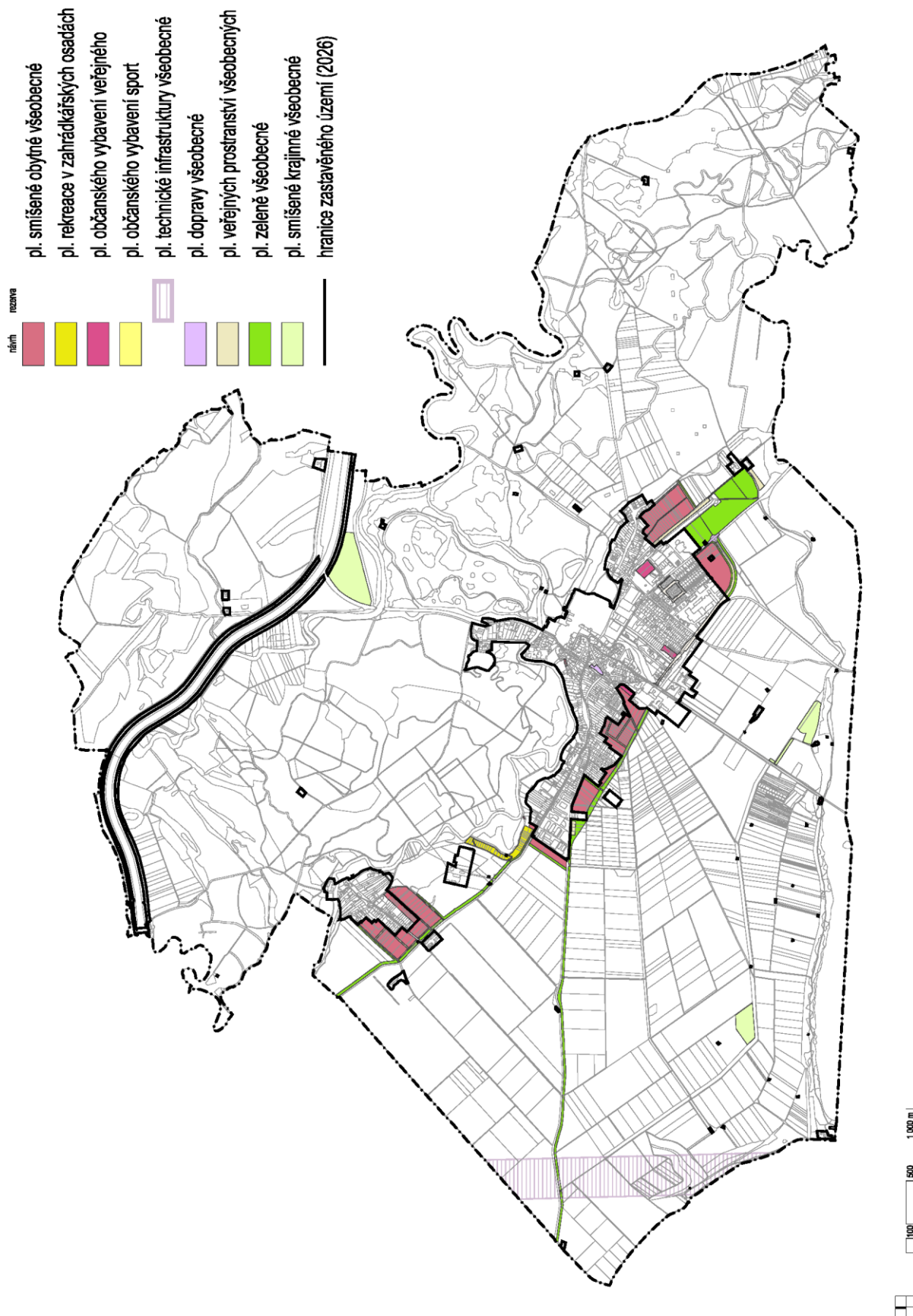
Srovnání je provedeno pro návrhové plochy určené pro zástavbu **nad rámec aktuálního zastavěného území**, což je důležité hlavně pro dosud platný ÚP, z něhož již byla část návrhových ploch pro zástavbu využita (tedy leží uvnitř současného zastavěného území).

Srovnání je provedeno v následující tabulce a zobrazeno pro přehlednost na přiložených schématech zachycujících návrhové plochy dosud platného a nově připravovaného územního plánu. V tabulce jsou k sobě pro přehlednost přiřazeny nejvíce odpovídající typy ploch obou územních plánů (např. „plochy bydlení/plochy smíšené obytné všeobecné“), v některých případech to ale nemusí být zcela přesné.

Při srovnávání je potřeba mít na paměti, že se jedná o dva rozdílné dokumenty, které vznikly za jiných podmínek. Liší se jak metodikou zpracování a způsobem vymezování ploch s rozdílným způsobem využití, tak právním prostředím, ve kterém vznikly. Srovnání těchto územních plánů může být proto jen zcela rámcové.



Obr. M.13: Schéma návrhových ploch v platném ÚP 1996, včetně jeho změn



Obr. M.14: Schéma návrhových ploch v návrhu nového ÚP 2026

srovnání návrhových ploch (nad rámec aktuálního zastavěného území)		ÚP 1996 [ha]	návrh ÚP 2026 [ha]	rozdíl [ha]
	plochy bydlení / plochy smíšené obytné	7,3	34,0	+26,7
	plochy občanského vybavení veřejného	2,4	0,4	-2,0
	plochy hromadné rekreace a sport / občanského vybavení sportu*	2,0	0,0	-2,0
... celkem plochy pro zástavbu		11,7	34,4	+22,7
	plochy dopravní automobilové / dopravy všeobecné	0,7	0,3	-0,4
	plochy komunikací / veřejných prostranství všeobecných	0,5	6,3	+5,8
	plochy veřejné zeleně / zeleně všeobecné	0,0	5,4	+5,4
... celkem plochy pro komunikace, veřejná prostranství a vodní plochy		1,2	12,0	+10,8
	plochy krajinné zeleně, vinice a trvalý travní porost / plochy smíšené nezastavěného území	47,4	36,2	-11,2
... celkem plochy pro zeleň v krajině (vč. ÚSES)		47,4	36,2	-11,2

Obr. M.15: Tabulka se srovnáním rozsahu návrhových ploch v dosud platném ÚP 1996 a v návrhu nového ÚP 2026

2.4. Odůvodnění záborů zemědělského půdního fondu

2.4.1. Prokázání potřeby a nezbytnosti navrženého řešení

Vyhodnocení potřeby vymezení návrhových ploch pro hlavní funkce (tj. pro bydlení a podnikatelské aktivity) je uvedeno v kap. K 3. odůvodnění ÚP.

Z ní vyplývá toto:

- **Rozvoj bydlení** – S ohledem na umístění Lednice, které nabízí dobrou dostupnost do města Břeclav, na dálnici D2 a poloze v blízkosti hranic s Rakouskem a ke zvyšování standardu bydlení a jeho přibližování západním zemím (tj. zvyšování průměrné obytné plochy na obyvatele a snižování počtu obyvatel v bytech) je pro rozvoj obce v budoucích 20–30 letech potřebné vymezit rozvojové plochy určené pro bydlení v rozsahu 16,8–31,5ha.

V Územním plánu je vymezeno cca 34 ha ploch zastavitelných a 1,4 ha ploch transformačních smíšených obytných všeobecných (SU). Pro rozvoj bydlení je předpokládána potřeba 16,8–31,5 ha a pro podnikatelské aktivity 3,1–9,4 ha. Jelikož lze předpokládat, že podnikatelské aktivity v Lednici budou typu ubytování, stravování, drobné služby, pro které jsou plochy smíšené obytné SU rovněž určeny, je 36 ha návrhových ploch SU dostatečným naplněním potřeb Lednice k saturování bydlení a podnikatelských činností. Přitom je potřeba podotknout, že cca 4 ha ploch SU je podmíněna etapizací (předešlou zástavbou jiných ploch).

- **Rozvoj podnikatelských aktivit** – Vzhledem k dobré dopravní dostupnosti, ke stávajícím podnikatelským aktivitám, k zajištění rovnováhy mezi rozvojem bydlení a rozvojem pracovních příležitostí a ke zvýšení počtu pracovníků, kteří nebudou muset vyjíždět za prací mimo obec je pro rozvoj obce v budoucích 20–30 letech potřebné

vymezit rozvojové plochy určené pro podnikatelské aktivity (tj. hlavně drobná výroba a skladování a komerční vybavení) v rozsahu 3,1–9,4 ha. Předpokládá se, že rozvoj těchto aktivit bude zajištěn převážně v plochách smíšených obytných všeobecných (viz výše).

- **Rozvoj individuální rekreace** – Vzhledem k památkové ochraně Lednicko-valtického areálu se potřeba návrhových ploch pro individuální rekreaci odvíjí pouze v rozsahu existující zahrádkářské osady Hozloky, která je navržena k drobnému zintenzivnění zástavby. Pro rozvoj individuální rekreace je vhodné v obci vymezit návrhové plochy v rozsahu cca 2,7 ha.
- **Rozvoj ostatních funkcí** – v návaznosti na rozvoj bydlení a podnikatelských aktivit je nutné počítat i s navazujícím rozvojem veřejné infrastruktury a dalších „doplňkových“ aktivit, tj. veřejných prostranství, veřejné zeleně, dopravní a technické infrastruktury, rekreace, sportu a tělovýchovy a veřejného vybavení.

2.4.2. Prokázání nejvýhodnějšího řešení

Rozvoj obce je navržen tak, aby byl zachován a rozvíjen **kompaktní tvar zástavby**, který je efektivní z pohledu využívání veřejné infrastruktury i z pohledu záboru zemědělských půd a krajinného rázu. Cílem je zajistit **jasnou hranici obce směrem do krajiny** – proto jsou navrženy komunikace, které mají plnit funkci obvodové cesty po vzoru historických záhumenních cest. Tento princip jasného ukončení sídla směrem do krajiny se Územní plán snaží chránit a rozvíjet (v místech, kde je to možné).

Část návrhových ploch je umístěna i uvnitř současné zástavby (**plochy transformační**), cílem je využít pro rozvoj obce plochy výrobních areálů a nevyužité, zpravidla nezastavěné, pozemky a snížit tak potřebu rozvoje na „zelené louce“.

S ohledem na současné uspořádání území (současná zástavba, existující komunikace, existující infrastruktura) jsou **navrhové plochy vymezeny ve více lokalitách po obvodu stávajícího sídla**. Tím je zajištěna rovnováha v rozvoji obce a podmínky pro přiměřený rozvoj veřejné infrastruktury (žádná z lokalit není „přetížena“ na úkor zbytku sídla).

Využití významné části návrhových ploch je **podmíněno zpracováním územní studie** (viz kap. I 13. odůvodnění ÚP vč. schématu). Uvedené požadavky jsou stanoveny s cílem **zajistit a podpořit kvalitní a efektivní využití území** (také s přihlédnutím ke kvalitním zemědělským půdám, které jsou návrhem dotčeny).

Vymezení ploch pro rozvoj obce vychází z historie jejího osídlení a novodobých potřeb jejího rozvoje. Lednice a Nejdek jsou umístěny podélně v západ–východním směru při hraně nivy Dyje. Nezastavěnost území severně od sídla je daná lužním lesem Dyje. Nezastavěnost území jižně od sídla je daná zemědělskou kulturní krajinou ozvláštněnou solitérními stavbami. Tyto dva typy území tvoří krajinné protipóly lednického území, mezi nimiž leží obě sídla. Severní hrana tvořená nivou Dyje je stabilizovanou hranicí bez rezerv pro další rozvoj. Jižní hranu zástavby Územní plán nově definuje vznikem rekreačně přírodního pásu zeleně podél jižní hrany zástavby (na spojnici železniční stanice a hřbitova). Severně od pásu jsou pak vymezeny nové rozvojové plochy pro doplnění zástavby. Hlavní směr rozvoje Lednice je pak navržen západním, respektive východním směrem, zejména v okolí univerzitního areálu mezi ulicemi Mikulovskou a Nejdeckou a areálu bývalé Fruty. V případě Nejdku je zástavba

navržena ve směru od sídla k silnici na Bulhary, která je přirozenou jižní hranicí zástavby a podél níž vede definovaný zelený pás. Vymezení návrhových ploch mezi shora uvedené hranice (severní tvořenou nivou Dyje a jižní tvořenou zeleným pásmem) je nejvýhodnějším řešením pro rozvoj obce.

Téměř všechny rozvojové lokality určené pro smíšenou obytnou zástavbu jsou doplněny plochami určenými pro každodenní rekreaci obyvatel (veřejná zeleň, zelené pásy). Území pro veřejně přístupnou zeď jsou tak integrální součástí budoucí zástavby. Další údaje odůvodňující priority rozvoje obce jsou uvedené v kap. I bod 2.7. odůvodnění ÚP.

Odůvodnění vymezení jednotlivých typů návrhových ploch

V níže uvedené tabulce je přehledně uvedeno, jakou část předpokládaného záboru tvoří jednotlivé typy ploch podle způsobu využití v pořadí podle velikosti podílu na celkovém záboru.

typ plochy s rozdílným způsobem využití		výměra plochy [ha]	zábor ZPF celkem [ha]	podíl na celkovém záboru ZPF	pořadí
SU	smíšené obytné všeobecné	35,42	34,95	42,0 %	1.
ZU	zeleň všeobecná	26,09	25,18	30,2 %	2.
MU	smíšené krajinné všeobecné	15,45	14,81	17,8 %	3.
PU	plochy veřejných prostranství všeobecné	9,15	5,19	6,2 %	4.
RZ	plochy rekreace v zahrádkářských osadách	2,70	2,69	3,2 %	5.
OV	občanské vybavení veřejné	1,92	0,38	0,5 %	6.
DU	doprava všeobecná	0,61	0,09	0,1 %	7.
HU	smíšené výrobní všeobecné	–	–	–	–
OK	občanské vybavení komerční	–	–	–	–
OH	občanské vybavení hřbitovů	–	–	–	–
OS	občanské vybavení sportu	–	–	–	–
TU	technická infrastruktura všeobecná	–	–	–	–
ZZ	zeleň zahradní a sadová	–	–	–	–
AU	zemědělské všeobecné	–	–	–	–
LU	lesní všeobecné	–	–	–	–
WU	vodní a vodohospodářské všeobecné	–	–	–	–
celkem		91,34	83,29	100,00 %	–

Obr. M.16: Tabulka s návrhovými plochami a jejich podílem na celkovém záboru ZPF

V dalším textu je doplněno zdůvodnění vymezení jednotlivých typů ploch, a to v pořadí podle rozsahu vyžadovaného záboru ZPF. **Odůvodnění navrženého řešení je také součástí kap. I Odůvodnění ÚP.**

1) Plochy smíšené obytné všeobecné (SU)

Plochy smíšené obytné všeobecné, které jsou primárně určeny pro bydlení, tvoří největší část současně zastavěného území obce a také mají významný podíl na návrhových plochách vymezených v ÚP. Bydlení jako jedna ze základních funkcí je doplněno souvisejícím zázemím pro obyvatele (veřejné vybavení, veřejná prostranství, veřejná zeleň apod.). Bydlení jako hlavní funkci ve struktuře obce je vhodné doplnit dalšími ekonomickými a volnočasovými funkcemi.

Podrobné odůvodnění rozsahu požadovaných návrhových ploch pro bydlení je uvedeno v kapitole K.4. Odůvodnění ÚP.

Návrhové plochy smíšené obytné všeobecné jsou v Územním plánu vymezeny především pro pozemky rodinných domů, bytové domy a další bydlení nerušící funkce. Návrhové plochy smíšené obytné všeobecné jsou vymezeny v těchto lokalitách:

- **rozvojové území „Poddoší“** (plocha SU.022 v rámci transformační plochy T.01) – vymezeno severně od centra obce v ulici Poddoší, na jižním okraji centrálního parkoviště; rozvojové území je vymezeno mezi stávající zástavbou rodinných domů a tuto zástavbu doplňuje; v rozvojovém území se předpokládá především zástavba rodinných domů (je možné zde umístit přibližně 2 rodinné domy); plochy SU se vymezují k zajištění koncepce bydlení v obci; pro vyvážený rozvoj jsou rovnoměrně rozvrženy v pásu limitovaném ze severu lužním lesem Dyje a z jihu zemědělskou kulturní krajinou Lednicko-valtického areálu v bezprostřední návaznosti na zastavěné území; vymezení návrhových ploch SU je provedeno za účelem saturace veřejného zájmu na bydlení v Lednici;
▷ plocha neleží na pozemcích ZPF;
- **rozvojové území „Nejdecká-sever“** (plocha SU.060 v rámci zastavitelné plochy Z.01) – vymezeno na západním okraji obce na ulici Nejdecká, navazuje na stávající zástavbu a doplňuje zastavěné území; v rozvojovém území se předpokládá především výstavba rodinných domů (je možné zde umístit přibližně 1-2 rodinné domy); plochy SU se vymezují k zajištění koncepce bydlení v obci; pro vyvážený rozvoj jsou rovnoměrně rozvrženy v pásu limitovaném ze severu lužním lesem Dyje a z jihu zemědělskou kulturní krajinou Lednicko-valtického areálu v bezprostřední návaznosti na zastavěné území; vymezení návrhových ploch SU je provedeno za účelem saturace veřejného zájmu na bydlení v Lednici; cílem je doplnit a uzavřít zástavbu na severní straně ulice Nejdecká; veřejný zájem na vymezení plochy pro bydlení v tomto místě a v souvislosti s celkovou koncepcí bydlení výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
▷ celá plocha leží na pozemcích ZPF I. třídy ochrany;
- **rozvojové území „Za Nejdeckou“** (plocha SU.062 v rámci zastavitelné plochy Z.02) – vymezeno na západním okraji obce mezi ulicemi Nejdecká a Mikulovská za stávajícím areálem patřícím Mendelově univerzitě, navazuje na zastavěné území tohoto areálu; v rozvojovém území se předpokládá především zástavba rodinných domů (je možné zde umístit přibližně 15 rodinných domů); plochy SU se vymezují k zajištění koncepce bydlení v obci; pro vyvážený rozvoj jsou rovnoměrně rozvrženy v pásu limitovaném ze severu lužním lesem Dyje a z jihu zemědělskou kulturní krajinou Lednicko-valtického areálu v bezprostřední návaznosti na zastavěné území; vymezení návrhových ploch SU je provedeno za účelem saturace veřejného zájmu na bydlení v Lednici; cílem je vytvoření

nové hranice sídla v jeho západní části a využití území k realizaci kompaktní zástavby; plocha smíšená obytná všeobecná je doplněna plochou veřejných prostranství všeobecných (určenou pro novou ulici), která navazuje na stávající dopravní síť a má sloužit k obsluze území, a plochou zeleně; veřejný zájem na vymezení plochy pro bydlení v tomto místě a v souvislosti s celkovou koncepcí bydlení výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

▷ celá plocha leží na pozemcích ZPF I. třídy ochrany;

- **rozvojové území „U Hřbitova“** (plocha SU.068 v rámci zastavitelné plochy Z.04) – vymezena na západním okraji obce jižně od ulice Mikulovská mezi stávající zástavbou, hřbitovem a zahradnictvím; navazuje na stávající zástavbu v ulici Mikulovská; plochy SU se vymezují k zajištění koncepce bydlení v obci; pro vyvážený rozvoj jsou rovnoměrně rozvrženy v pásu limitovaném ze severu lužním lesem Dyje a z jihu zemědělskou kulturní krajinou Lednicko-valtického areálu v bezprostřední návaznosti na zastavěné území; vymezení návrhových ploch SU je provedeno za účelem saturace veřejného zájmu na bydlení v Lednici; cílem je doplnit zástavbu rodinných domů na ulici Mikulovská a zastavěné území, využít území k realizaci kompaktní zástavby a vytvořit novou hranici sídla v tomto území; v rozvojovém území se předpokládá výstavba rodinných domů (je možné zde umístit přibližně 25 rodinných domů); plocha smíšená obytná všeobecná bude doplněna veřejným prostranstvím, které zajistí obsluhu území) a které naváže na stávající dopravní síť obce, plocha pro bydlení je doplněna pásem zeleně směrem k hřbitovní aleji s cílem zajistit dostatečný prostor mezi zástavbou a alejí, aby alej i nadále vynikla jako významný kompoziční prvek; a dále pásem zeleně směrem do volné krajiny, který má vytvořit hranici mezi zastavěným a nezastavěným územím obce a vytvořit plynulý přechod do volné krajiny; část plochy byla vymezena pro bydlení v rodinných domech i v dosud platném územním plánu; veřejný zájem na vymezení plochy pro bydlení v tomto místě a v souvislosti s celkovou koncepcí bydlení výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

▷ téměř celé rozvojové území leží na pozemcích ZPF I. třídy ochrany;

- **rozvojové území „Na Zahradách“** (plochy SU.084, SU.086 a SU.087 v rámci zastavitelné plochy Z.05) – vymezeno na jihozápadním okraji obce za zahradami domů na ulici Mikulovská, navazuje z jihu na stávající zástavbu; plochy SU se vymezují k zajištění koncepce bydlení v obci; pro vyvážený rozvoj jsou rovnoměrně rozvrženy v pásu limitovaném ze severu lužním lesem Dyje a z jihu zemědělskou kulturní krajinou Lednicko-valtického areálu v bezprostřední návaznosti na zastavěné území; vymezení návrhových ploch SU je provedeno za účelem saturace veřejného zájmu na bydlení v Lednici; cílem je doplnit zástavbu stávajících rodinných domů, využít území k realizaci kompaktní zástavby a vytvoření nové hranice sídla na jeho jihozápadním okraji; v rozvojovém území se předpokládá výstavba rodinných domů (je možné zde umístit přibližně 50 rodinných domů); plochy smíšené obytné všeobecné jsou doplněny plochou veřejného prostranství všeobecného (určené pro nové ulice), která navazuje na stávající síť veřejných prostranství a má sloužit k obsluze území, a dále pásem zeleně, který tvoří hranici zastavěného území a volné krajiny; plochy smíšené obytné budou doplněny veřejným prostranstvím pro zajištění obsluhy území; území bylo, v podobném rozsahu, vymezeno pro bydlení v rodinných domech i v platném územním plánu; veřejný zájem na

vymezení plochy pro bydlení v tomto místě a v souvislosti s celkovou koncepcí bydlení výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF;

▷ celé rozvojové území leží na pozemcích ZPF I. a II. třídy ochrany;

- **rozvojové území „Čechova“** (plocha SU.070 v rámci zastavitelné plochy Z.20) – vymezeno na jižním okraji obce mezi areálem univerzity a stávající zástavbou rodinných domů; plochy SU se vymezují k zajištění koncepce bydlení v obci; pro vyvážený rozvoj jsou rovnoměrně rozvrženy v pásu limitovaném ze severu lužním lesem Dyje a z jihu zemědělskou kulturní krajinou Lednicko-valtického areálu v bezprostřední návaznosti na zastavěné území; vymezení návrhových ploch SU je provedeno za účelem saturace veřejného zájmu na bydlení v Lednici; cílem je doplnit stávající zástavbu rodinných domů a zastavěné území obce, využití území k realizaci kompaktní zástavby a vytvoření hranice sídla na jeho jižním okraji; v území se předpokládá zástavba rodinných domů (je možné zde umístit přibližně 9 rodinných domů); plocha smíšená obytná bude obsloužena částečně ze stávající ulice Čechova II a částečně z nově navrhovaného veřejného prostranství (prodloužení ulice Čechova II); plocha pro bydlení je doplněna pásem zeleně směrem do volné krajiny, který má vytvořit hranici mezi zastavěným a nezastavěným územím obce a vytvořit plynulý přechod do volné krajiny; plocha byla v platném ÚP navržena pro rozvoj občanského vybavení; veřejný zájem na vymezení plochy pro bydlení v tomto místě a v souvislosti s celkovou koncepcí bydlení výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF;

▷ rozvojové území leží na pozemcích ZPF I. třídy ochrany;

- **rozvojové území „Břeclavská“** (plocha SU.133 v rámci zastavitelné plochy Z.07) vymezeno na jihozápadním okraji obce, mezi areálem bývalé Fruty a ulicí Břeclavská; navazuje na stávající zástavbu rodinných domů v ulicích sídliště Osvobození; plochy SU se vymezují k zajištění koncepce bydlení v obci; pro vyvážený rozvoj jsou rovnoměrně rozvrženy v pásu limitovaném ze severu lužním lesem Dyje a z jihu zemědělskou kulturní krajinou Lednicko-valtického areálu v bezprostřední návaznosti na zastavěné území; vymezení návrhových ploch SU je provedeno za účelem saturace veřejného zájmu na bydlení v Lednici; cílem je doplnit zástavbu rodinných domů, využití území k realizaci kompaktní zástavby a vytvoření nové hranice sídla v tomto území; předpokládá se výstavba rodinných domů (je možné zde umístit přibližně 28 rodinných domů); veřejný zájem na vymezení plochy pro bydlení v tomto místě a v souvislosti s celkovou koncepcí bydlení výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF;

▷ téměř celé rozvojové území leží na pozemcích ZPF I. nebo II. třídy ochrany

- **rozvojové území „Slovácká“** (plochy SU.173 a SU.174 v rámci zastavitelné plochy Z.12) – vymezeno na východním okraji obce jižně od zástavby na ulici Slovácká, za zahradami stávající zástavby rodinných domů, na kterou navazuje; plochy SU se vymezují k zajištění koncepce bydlení v obci; pro vyvážený rozvoj jsou rovnoměrně rozvrženy v pásu limitovaném ze severu lužním lesem Dyje a z jihu zemědělskou kulturní krajinou Lednicko-valtického areálu v bezprostřední návaznosti na zastavěné území; vymezení návrhových ploch SU je provedeno za účelem saturace veřejného zájmu na bydlení v Lednici; cílem je využití území k realizaci kompaktní zástavby a vytvoření nové hranice sídla na jeho východním okraji; v rozvojovém území se předpokládá výstavba

rodinných domů (je možné zde umístit přibližně 40 rodinných domů); plochy smíšené obytné všeobecné jsou doplněny plochami veřejných prostranství všeobecných (určených pro nové ulice), které navazují na stávající síť veřejných prostranství a mají sloužit k obsluze území, a dále pásem zeleně; v platném územním plánu je část území vymezena jako návrhová plocha pro bydlení, část je jako rezerva pro bydlení; území bylo v platném územním plánu vymezeno částečně jako návrhová plocha a částečně jako rezerva pro bydlení v rodinných domech; veřejný zájem na vymezení plochy pro bydlení v tomto místě a v souvislosti s celkovou koncepcí bydlení výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF;

▷ celé rozvojové území leží na pozemcích ZPF I. a II. třídy ochrany;

- **rozvojové území „Nejdek-jih“** (plochy SU.625 a SU.626 v rámci zastavitelné plochy Z.17, plocha SU.705 v rámci transformační plochy T.12) – vymezeno na jihovýchodním okraji obce Nejdek mezi za zahradami stávající rodinných domů, účelovou komunikací vedoucí východně od obce a silnicí III. třídy III/42117 a na zadní straně zahrad stávající zástavby rodinných domů; navazuje na stávající zástavbu; plochy SU se vymezují k zajištění koncepce bydlení v obci; pro vyvážený rozvoj jsou rovnoměrně rozvrženy v pásu limitovaném ze severu lužním lesem Dyje a z jihu zemědělskou kulturní krajinou Lednicko-valtického areálu v bezprostřední návaznosti na zastavěné území; v případě Nejdku tvoří onu jižní hranici silnice z lednice do Bulhar; vymezení návrhových ploch SU je provedeno za účelem saturace veřejného zájmu na bydlení v Lednici, respektive v Nejdku; cílem je doplnit stávající zastavěné území a vytvořit novou hranici sídla na jeho jihovýchodním okraji; v území se předpokládá výstavba rodinných domů (je možné zde umístit přibližně 35 rodinných domů); plochy smíšené obytné všeobecné jsou doplněny plochou veřejných prostranství všeobecných (určenou pro novou ulici), která navazuje na stávající dopravní síť a má sloužit k obsluze území, a pásem zeleně; veřejný zájem na vymezení plochy pro bydlení v tomto místě a v souvislosti s celkovou koncepcí bydlení výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF;

▷ celé rozvojové území leží na pozemcích ZPF I. a II. třídy ochrany;

- **rozvojové území „Nejdek-západ“** (plochy SU.632, SU.706 a SU.707 v rámci zastavitelné plochy Z.18) – vymezeno na západním okraji obce Nejdek mezi za zahradami stávající rodinných domů, účelovou komunikací vedoucí západně od obce a silnicí III. třídy III/42117; navazuje na stávající zástavbu; plochy SU se vymezují k zajištění koncepce bydlení v obci; pro vyvážený rozvoj jsou rovnoměrně rozvrženy v pásu limitovaném ze severu lužním lesem Dyje a z jihu zemědělskou kulturní krajinou Lednicko-valtického areálu v bezprostřední návaznosti na zastavěné území; v případě Nejdku tvoří onu jižní hranici silnice z lednice do Bulhar; vymezení návrhových ploch SU je provedeno za účelem saturace veřejného zájmu na bydlení v Lednici, respektive v Nejdku; cílem je doplnit stávající zastavěné území a vytvořit novou hranici sídla na jeho severozápadním okraji; v území se předpokládá výstavba rodinných domů (je možné zde umístit přibližně 23 rodinných domů); plochy smíšené obytné všeobecné jsou doplněny plochami veřejných prostranství všeobecnými (určenými pro novou ulici), které navazují na stávající dopravní síť a mají sloužit k obsluze území; plochy jsou na jihu odděleny pásmem zeleně od hlavní silnice na Bulhary; rozvojové území je z části podmíněno

etapizací; veřejný zájem na vymezení plochy pro bydlení v tomto místě a v souvislosti s celkovou koncepcí bydlení výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF;

▷ téměř celé rozvojové území leží na pozemcích ZPF I. třídy ochrany;

2) Plochy zeleně všeobecné (ZU)

Plochy zeleně všeobecné se vymezují pro realizaci pásu okolo obce, které mají za cíl vytvořit jasnou hranici mezi sídlem a krajinou, jako doprovodná zeleň okolo silnic III. třídy, do které je možné umístit stezku pro chodce a cyklisty, jako veřejně přístupná zeleň, která má sloužit ke každodenní rekreaci obyvatel, a částečně jako zeleň izolační. Cílem je zajištění dostatku hodnotné zeleně okolo i uvnitř sídla pro odpočinek a relaxaci obyvatel, případně i návštěvníků obce, zaručení dobrých klimatických podmínek, zaručení dobrých hygienických podmínek obce a estetické působení zeleně v obraze obce. Návrhové plochy veřejné zeleně jsou navrženy v rozsahu, který odpovídá velikosti obce a současným trendům trávení volného času a rekreace obyvatel a také, aby dokázaly plnit funkci jako izolační zeleň. Navrženy jsou zejména ve vazbě na rozvojová území určená pro obytnou zástavbu a ve vazbě na navrhované plochy dopravy.

Odůvodnění koncepce veřejné zeleně je také uvedeno v kapitole I 4.2.2. tohoto odůvodnění.

Návrhové plochy zeleně všeobecné jsou vymezeny v těchto rozvojových územích:

- **rozvojové území „Za Nejdeckou“** (plocha ZU.061 v rámci zastavitelné plochy Z.02) – plocha vymezena na západním okraji obce mezi ulicemi Nejdeckou a Mikulovskou v návaznosti na návrhovou plochu smíšenou obytnou všeobecnou; plocha je určena pro pás zeleně, který má vytvořit hranici sídla a krajiny, je možné do ní umístit stezku pro pěší a cyklisty; pro tento veřejný zájem lze vytvořit územní podmínky pouze na daném místě v souladu s koncepcí rozvoje obce a v území, kde se nacházejí půdy pouze s nejvyšší mírou ochrany ZPF; takovýto veřejný zájem výrazně převažuje nad zájmem ochrany ZPF;
▷ celá plocha leží na pozemcích ZPF I. třídy ochrany;
- **rozvojové území „U Hřbitova“** (plocha ZU.069 v rámci zastavitelné plochy Z.04) – plocha vymezena na jihozápadním okraji obce mezi ulicí Mikulovskou a hřbitovem v návaznosti na návrhovou plochu smíšenou obytnou všeobecnou; plocha ZU.069 je určena pro oddělení hřbitovní aleje a navrhované zástavby v ploše SU.068; pro tento veřejný zájem lze vytvořit územní podmínky pouze na daném místě v souladu s koncepcí rozvoje obce a v území, kde se nacházejí půdy pouze s nejvyšší mírou ochrany ZPF; takovýto veřejný zájem výrazně převažuje nad zájmem ochrany ZPF;
▷ celá plocha leží na pozemcích ZPF I. třídy ochrany;
- **rozvojové území „Za Hřbitovem“** (plocha ZU.072 v rámci plochy změn v krajině K.03) – plocha vymezena na jihozápadním okraji obce mezi ulicí Mikulovskou a hřbitovem v návaznosti na plochu smíšenou obytnou všeobecnou; plocha je určena pro pás zeleně, který má vytvořit hranici sídla a krajiny, je možné do ní umístit veřejné prostranství včetně stezky pro pěší a cyklisty; pro tento veřejný zájem lze vytvořit územní podmínky pouze na daném místě v souladu s koncepcí rozvoje obce a v území, kde se nacházejí půdy pouze s nejvyšší mírou ochrany ZPF; takovýto veřejný zájem výrazně převažuje nad zájmem ochrany ZPF;

- ▷ téměř celá plocha leží na pozemcích ZPF I. třídy ochrany;
- **rozvojové území „Na Zahradách“** (plocha ZU.083 v rámci plochy změn v krajině K.04)
– plocha vymezena na jihozápadním okraji obce mezi hřbitovem a ulicí Čechova II v návaznosti na návrhové plochy veřejných prostranství všeobecných a plochy smíšené obytné všeobecné; plocha je určena pro pás zeleně, který má vytvořit hranici sídla a krajiny, je možné do ní umístit veřejné prostranství včetně stezky pro pěší a cyklisty; část plochy sousedící se hřbitovně alejí má oddělit hřbitovně alej a navrhovanou zástavbu v ploše SU.077; pro tento veřejný zájem lze vytvořit územní podmínky pouze na daném místě v souladu s koncepcí rozvoje obce a v území, kde se nacházejí půdy pouze s nejvyšší mírou ochrany ZPF; takovýto veřejný zájem výrazně převažuje nad zájmem ochrany ZPF;
▷ téměř celá plocha leží na pozemcích ZPF I. a II. třídy ochrany;
 - **rozvojové území „Za Univerzitou“** (plocha ZU.096 v rámci plochy změn v krajině K.05)
– plocha vymezena na jihozápadním okraji obce mezi ulicí Čechova II a areálem univerzity v návaznosti na návrhovou plochu smíšenou obytnou všeobecnou; plocha je určena pro pás zeleně, který má vytvořit hranici sídla a krajiny, je možné do ní umístit stezku pro pěší a cyklisty; pro tento veřejný zájem lze vytvořit územní podmínky pouze na daném místě v souladu s koncepcí rozvoje obce a v území, kde se nacházejí půdy pouze s nejvyšší mírou ochrany ZPF; takovýto veřejný zájem výrazně převažuje nad zájmem ochrany ZPF;
▷ téměř celá plocha leží na pozemcích ZPF I. třídy ochrany;
 - **rozvojové území „Břeclavská“** (plocha ZU.131 v rámci zastavitelné plochy Z.07) – plocha je vymezena v jihovýchodní části obce mezi výrobním areálem a ulicí Břeclavská v návaznosti na návrhovou plochu smíšenou obytnou všeobecnou; plocha má sloužit jako pás izolační zeleně, která má oddělit obytnou část území od navrhované komunikace; pro tento veřejný zájem lze vytvořit územní podmínky pouze na daném místě v souladu s koncepcí rozvoje obce a v území, kde se nacházejí půdy pouze s nejvyšší mírou ochrany ZPF; takovýto veřejný zájem výrazně převažuje nad zájmem ochrany ZPF;
▷ rozvojové území leží téměř celé na pozemcích ZPF I. a II. třídy ochrany;
 - **rozvojové území „K Břeclavské“** (plocha ZU.143 v rámci zastavitelné plochy Z.09) – plocha vymezena v jihovýchodní části obce podél nově navrhované místní komunikace; plocha je určena pro pás zeleně, který má vytvořit hranici sídla a krajiny, je možné do ní umístit stezku pro pěší a cyklisty; pro tento veřejný zájem lze vytvořit územní podmínky pouze na daném místě v souladu s koncepcí rozvoje obce a v území, kde se nacházejí půdy pouze s nejvyšší mírou ochrany ZPF; takovýto veřejný zájem výrazně převažuje nad zájmem ochrany ZPF;
▷ téměř celá plocha leží na pozemcích ZPF I. a II. třídy ochrany;
 - **rozvojové území „U Rozhledny“** (plocha ZU.139 a ZU.144 v rámci plochy změn v krajině K.06 a plocha ZU.145 v rámci plochy změn v krajině K.07) – plochy jsou vymezeny na východním okraji zastavěného území; účelem plochy ZU.139 je vytvořit přechodovou zónu mezi obytným územím obce a plochami zeleně okolo rozhledny a také odclonění obytné zástavby od ulice Břeclavská; plochy ZU.144 a ZU.145 jsou určeny pro vytvoření zázemí pro každodenní rekreaci obyvatel; v plochách se předpokládá

výsadba zeleně s parkovými úpravami a umístěním městského mobiliáře a herních prvků; pro tento veřejný zájem lze vytvořit územní podmínky pouze na daném místě v souladu s koncepcí rozvoje obce a v území, kde se nacházejí půdy pouze s nejvyšší mírou ochrany ZPF; takovýto veřejný zájem výrazně převažuje nad zájmem ochrany ZPF;

▷ celé rozvojové území leží na pozemcích ZPF I. a II. třídy ochrany;

- **rozvojové území „Koupaliště“** (plocha ZU.152 v rámci zastavitelné plochy Z.13) – plocha ZU.152 je vymezena v rámci hlavní koncepce rozvoje a je určena pro koupací biotop bez tobogánu a jiných prostorově výrazných atrakcí; na ploše je možné umístit pouze objekt určený pro zázemí, toalety, šatny nebo občerstvení, který bude současně odclňovat pohledově nevhodné řešení úpravny vody a parkoviště; takovýto veřejný zájem výrazně převažuje nad zájmem ochrany ZPF;

▷ celé rozvojové území leží na pozemcích ZPF II. třídy ochrany;

- **rozvojové území „Slovácká“** (plocha ZU.175 v rámci zastavitelné plochy Z.12) – plocha je určena pro pás zeleně, který má vytvořit hranici sídla a krajiny; pro tento veřejný zájem lze vytvořit územní podmínky pouze na daném místě v souladu s koncepcí rozvoje obce a v území, kde se nacházejí půdy pouze s nejvyšší mírou ochrany ZPF; takovýto veřejný zájem výrazně převažuje nad zájmem ochrany ZPF;

▷ téměř celá plocha leží na pozemcích ZPF I. a II. třídy ochrany;

- **rozvojové území „U Kaple“** (plocha ZU.375 v rámci plochy změn v krajině K.08) – plocha je určena pro pás zeleně podél silnice III. třídy III/42124 a je možné v ní umístit stezku pro pěší a cyklisty; cílem je zlepšení prostupnosti území a zlepšení ekologické funkce krajiny; pro tento veřejný zájem lze vytvořit územní podmínky pouze na daném místě v souladu s koncepcí rozvoje obce a v území, kde se nacházejí půdy pouze s nejvyšší mírou ochrany ZPF; takovýto veřejný zájem výrazně převažuje nad zájmem ochrany ZPF;

▷ téměř celá plocha leží na pozemcích ZPF I. třídy ochrany;

- **rozvojové území „U Vodojemu“** (plocha ZU.374 v rámci plochy změn v krajině K.09) – plocha je určena pro pás zeleně podél silnice III. třídy III/42124; cílem je zlepšení prostupnosti území a zlepšení ekologické funkce krajiny; pro tento veřejný zájem lze vytvořit územní podmínky pouze na daném místě v souladu s koncepcí rozvoje obce a v území, kde se nacházejí půdy pouze s nejvyšší mírou ochrany ZPF; takovýto veřejný zájem výrazně převažuje nad zájmem ochrany ZPF;

▷ celá plocha leží na pozemcích ZPF I. třídy ochrany;

- **rozvojové území „Nejdecká“** (plocha ZU.388 v rámci plochy změn v krajině K.10) – plocha je určena pro pás zeleně podél silnice III. třídy III/42117 42117 mezi Lednicí a Nejdkem a je možné v ní umístit stezku pro pěší a cyklisty; cílem je zlepšení prostupnosti území; pro tento veřejný zájem lze vytvořit územní podmínky pouze na daném místě v souladu s koncepcí rozvoje obce a v území, kde se nacházejí půdy pouze s nejvyšší mírou ochrany ZPF; takovýto veřejný zájem výrazně převažuje nad zájmem ochrany ZPF;

▷ celá plocha leží na pozemcích ZPF I. a II. třídy ochrany;

- **rozvojové území „U Skleníků“** (plocha ZU.379 v rámci plochy změn v krajině K.11 a plocha ZU.380 v rámci plochy změn v krajině K.12) – plochy jsou určené pro pás zeleně podél silnice III. třídy III/42117 mezi Lednicí a Nejdkem a je možné v nich umístit stezku pro pěší a cyklisty; cílem je zlepšení prostupnosti území; pro tento veřejný zájem lze vytvořit územní podmínky pouze na daném místě v souladu s koncepcí rozvoje obce a v území, kde se nacházejí půdy pouze s nejvyšší mírou ochrany ZPF; takovýto veřejný zájem výrazně převažuje nad zájmem ochrany ZPF;
▷ téměř celé rozvojové území leží na pozemcích ZPF I. třídy ochrany, malá část plochy ZU.379 leží na pozemcích ZPF II. třídy ochrany;
- **rozvojové území „K Nejdku“** (plocha ZU.624 v rámci plochy změn v krajině K.13) – plocha je určena pro pás zeleně podél silnice III. třídy III/42117 mezi Lednicí a Nejdkem a podél navrhované zástavby Nejdku; je možné v ní umístit stezku pro pěší a cyklisty; cílem je zlepšení prostupnosti území a vytvoření hranice mezi sídlem a krajinou; pro tento veřejný zájem lze vytvořit územní podmínky pouze na daném místě v souladu s koncepcí rozvoje obce a v území, kde se nacházejí půdy pouze s nejvyšší mírou ochrany ZPF; takovýto veřejný zájem výrazně převažuje nad zájmem ochrany ZPF;
▷ téměř celá plocha leží na pozemcích ZPF II. třídy ochrany, malá část v jižním cípu plochy leží na pozemcích ZPF I. třídy ochrany a malá část na jejím východním okraji leží na pozemcích ZPF IV. třídy ochrany;
- **rozvojové území „Nejdek-jih“** (plochy ZU.628 a ZU.629 v rámci zastavitelné plochy Z.17) – plochy jsou určené pro pás zeleně podél silnice III. třídy III/42117 u Nejdku a mají sloužit jako izolační zeleň mezi silnicí a nově navrhovanou zástavbou; je možné v nich umístit stezku pro pěší a cyklisty pro zlepšení prostupnosti území; plochy mají zároveň vytvořit hranici mezi sídlem a krajinou; pro tento veřejný zájem lze vytvořit územní podmínky pouze na daném místě v souladu s koncepcí rozvoje obce a v území, kde se nacházejí půdy pouze s nejvyšší mírou ochrany ZPF; takovýto veřejný zájem výrazně převažuje nad zájmem ochrany ZPF;
▷ celé rozvojové území leží na ZPF I. a II. třídy ochrany;
- **rozvojové území „Nejdek-západ“** (plocha ZU.631 v rámci zastavitelné plochy Z.18) – plocha je určena pro pás zeleně podél silnice III. třídy III/42117 u Nejdku a má sloužit jako izolační zeleň mezi silnicí a nově navrhovanou zástavbou; je možné v ní umístit stezku pro pěší a cyklisty pro zlepšení prostupnosti území; plocha má zároveň vytvořit hranici mezi sídlem a krajinou; pro tento veřejný zájem lze vytvořit územní podmínky pouze na daném místě v souladu s koncepcí rozvoje obce a v území, kde se nacházejí půdy pouze s nejvyšší mírou ochrany ZPF; takovýto veřejný zájem výrazně převažuje nad zájmem ochrany ZPF;
▷ celá plocha leží na pozemcích ZPF I. třídy ochrany;
- **rozvojové území „K Bulharům“** (plocha ZU.646 v rámci plochy změn v krajině K.14) – plocha je určena pro pás zeleně podél silnice III. třídy III/42117 směrem na Bulhary a podél navrhované zástavby Nejdku; je možné v ní umístit stezku pro pěší a cyklisty; cílem je zlepšení prostupnosti území a vytvoření hranice mezi sídlem a krajinou; pro tento veřejný zájem lze vytvořit územní podmínky pouze na daném místě v souladu s koncepcí

rozvoje obce a v území, kde se nacházejí půdy pouze s nejvyšší mírou ochrany ZPF; takovýto veřejný zájem výrazně převažuje nad zájmem ochrany ZPF;

▷ celá plocha leží na pozemcích ZPF I. třídy ochrany.

3) Plochy smíšené krajinné všeobecné (MU)

Plochy smíšené krajinné všeobecné jsou vymezeny za účelem zajištění různorodosti nezastavěné krajiny, zajištění jejího hospodářského, případně i rekreačního využití, a její ekologické stability. To zaručuje udržení a rozvoj přívětivých přírodních podmínek a podmínek pro hospodářský rozvoj obce. V plochách smíšených krajinných jsou zahrnuty pozemky zemědělského půdního fondu, popřípadě pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.

Plochy smíšené krajinné jsou vymezeny i pro plochy ÚSES (lokální biokoridory a biocentra). Prvky lokálního ÚSES jsou navrženy a do systému doplněny v souladu s metodikou jejich vymezení.

Odůvodnění koncepce smíšené a rekreační krajiny (a tedy návrhu ploch smíšených krajinných všeobecných) je uvedeno v kapitole I 5.2. odůvodnění Územního plánu.

Odůvodnění vymezení ÚSES je uvedeno v kapitole I 5.6. odůvodnění ÚP.

Návrhové plochy zeleně všeobecné jsou vymezeny v těchto rozvojových územích:

- **rozvojové území „U Dyje“** (plocha MU.208 v rámci plochy změn v krajině K.01) – plocha vymezena severně od zámeckého parku mezi silnicí II/422 a řekou Stará Dyje; plocha pro záchytné parkoviště přírodního charakteru. Vzhledem k dopravnímu zatížení obce automobilovou dopravou v hlavní turistické sezóně je nezbytné pro zachování sociální soudržnosti obyvatel obce a jejího hospodářského rozvoje plynoucího z turizmu zajistit záchytné parkoviště pro automobily návštěvníků lednického zámku. Stávající parkoviště v centru obce v hlavní turistické sezóně nestačí. Vzhledem k hlavnímu proudu návštěvníků, který směřuje z dálnice D2, je záchytné parkoviště z tohoto směru (ze severu) ideálním řešením. Doprava návštěvníků k zámku by byla řešena jako kyvadlová. Povrch parkoviště a nezbytné zázemí by byl přizpůsoben tak, aby vyhověl všem ochranným limitům v daném místě, zejména ochraně přírody a krajiny a památkové ochraně a protipovodňové ochraně. Pro podrobnější řešení tohoto pro obec nezbytného zařízení, avšak z hlediska ochrany přírody a památkové ochrany citlivého území, je navržena plocha pro zpracování územní studie. V současné době se na území obce nalézají dle webových stránek obce Lednice 5 parkovací plochy s níže uvedenou kapacitou:
 - Centrální parkoviště, ulice 21. dubna, kapacita: 590 stání + 10 bus a 10 karavan
 - Parkoviště Slovácká - u tělocvičny, ulice Slovácká kapacita: 60 stání
 - Parkoviště Slovácká - za fotbalovým hřištěm, ulice Slovácká kapacita 30 stání
 - Parkoviště Zámecké náměstí, ulice Zámecké náměstí kapacita: 38 stání
 - Parkoviště 21. dubna, ulice 21 dubna kapacita: 8x osobní vůz

Celková kapacita parkovacích stání pro osobní automobily je 726 stání. Celkový počet návštěvníků hlavního magnetu obce Lednice – zámku Lednice – se pohybuje okolo 350 000. Špičková denní návštěvnost v roce 2023 (12.08.2023) dosáhla 3447 návštěvníků v roce 2024 (03.08.2024) 3400 návštěvníků za den. Před obdobím covidu dosahovala cca 4500 návštěvníků za den. Jestliže budeme vycházet z toho, že všechna stání v obci poslouží pro návštěvníky zámku a v každém autě jsou 3 osoby, potřebuje obec 1500 parkovacích stání ($4500 / 3 = 1500$), což je zhruba dvojnásobek toho, co v současné době existuje. Proto územní plán vymezuje návrhové plochy pro zachytná parkoviště ve směru na Mikulov, Podivín a Břeclav, které saturují potřebu parkování a ochrání centrum Lednice před zahlcením automobilovou dopravou. Z východního směru od Břeclavi při ulici Břeclavské a ze západního směru od Mikulova a Sedlce při ulici Mikulovské jsou vymezeny návrhové plochy veřejných prostranství všeobecných a ze severního směru od Podivína a dálnice D2 je vymezena předmětná návrhová plochy smíšená krajinná. V tomto směru není jiné vhodnější bližší místo k sídlu s menšími limity ochrany přírody a krajiny, nároky na památkovou ochranu a zároveň s potřebnou kapacitou. Z tohoto pohledu se tedy jedná o veřejný zájem, který výrazně převažuje nad zájmem ochrany ZPF.

▷ celá plocha leží na pozemcích ZPF I. třídy ochrany.

- **rozvojové území „K Zámečku“** (plocha MU.468 v rámci plochy změn v krajině K.15 a plocha MU.469 v rámci plochy změn v krajině K.16) – plochy vymezeny pro zajištění chybějících prvků lokálního ÚSES (LBK.LE01) tak, aby byla zajištěna provázanost celého systému; územní systém ekologické stability lze považovat za veřejný zájem, jehož konkrétní umístění, respektive propojení stávajících úseků jižně od sídla, je optimálním umístěním v území; veřejný zájem na umístění těchto částí ÚSES proto výrazně převažuje nad zájmem ochrany ZPF.

▷ plochy leží na pozemcích ZPF II. třídy ochrany.

- **rozvojové území „U Zámečku“** (plocha MU.470 v rámci plochy změn v krajině K.17) – plocha vymezena pro zajištění chybějícího prvku lokálního ÚSES (LBC.LE03) tak, aby byla zajištěna provázanost celého systému; územní systém ekologické stability lze považovat za veřejný zájem, jehož konkrétní umístění, respektive propojení stávajících úseků jižně od sídla, je optimálním umístěním v území; veřejný zájem na umístění těchto částí ÚSES proto výrazně převažuje nad zájmem ochrany ZPF.

▷ část plochy leží na pozemcích ZPF II. třídy ochrany.

- **rozvojové území „Na lednickém“** (plocha MU.471 v rámci plochy změn v krajině K.18) – plocha vymezena pro zajištění chybějícího prvku lokálního ÚSES (LBC.LE04) tak, aby byla zajištěna provázanost celého systému; územní systém ekologické stability lze považovat za veřejný zájem, jehož konkrétní umístění, respektive propojení stávajících úseků jižně od sídla, je optimálním umístěním v území; veřejný zájem na umístění těchto částí ÚSES proto výrazně převažuje nad zájmem ochrany ZPF.

▷ celá plocha leží na pozemcích ZPF II. třídy ochrany.

4) Plochy veřejných prostranství všeobecných (PU)

Návrhové plochy pro veřejná prostranství jsou navrženy v rozsahu, který vyplývá z potřeby obsluhy ostatních návrhových ploch (především ploch smíšených obytných všeobecných),

a který je nutný pro zachování či zlepšení prostupnosti územím. Plochy veřejných prostranství všeobecných jsou mimo jiné navrženy i pro stezky pro pěší a cyklisty.

V Územním plánu jsou návrhové plochy veřejných prostranství všeobecných vymezeny v těchto lokalitách:

- **rozvojové území „Mikulovská“** (plocha PU.066 v rámci zastavitelné plochy Z.03) – plocha je vymezena jako jedna z návrhových ploch na okraji obce, které jsou navrženy u všech nejfrekventovanějších vjezdů do obce a které mají sloužit pro zajištění záchytného parkování návštěvníků Lednice; plocha PU.066 je vymezena na západní okraji při ulici Mikulovská pro parkování návštěvníků přijíždějících ze směru od Mikulova a Sedlece; další plochy jsou vymezeny při ulici Břeclavská (směr od Břeclavi) a u silnice II/422 (směr od Podivína, resp. dálnice D2). Podrobněji viz rozvojové území U Dyje v této kapitole odůvodnění.
 - ▷ plocha leží na pozemcích ZPF I. třídy ochrany.
- **rozvojové území „Nádražní“** (plocha PU.129 v rámci transformační plochy T.07) – plocha je vymezena na jižním a jihovýchodním okraji obce jako součást koridoru pro dopravní infrastrukturu pro umístění nové komunikace v parametrech sběrné místní komunikace pro odlehčení dopravy v ulici Břeclavská; plocha je vymezena na podkladu dokumentace pro územní rozhodnutí „III/41417 Lednice obchvat“ (zhotovitel ViaDesign, r. 2013) mezi ulicemi Valtická a Břeclavská (ulicí Nádražní a mezi železnicí a areálem firmy TRAVOR); navazuje na plochu veřejných prostranství všeobecných PU.134; v rámci plochy bude v její jihovýchodní části umístěno stromořadí, které vytvoří hranici sídla a krajiny a naváže tak na navrhované pásy zeleně na okraji sídla, a dále v ní bude umístěna stezka pro pěší a cyklisty;
 - ▷ plocha neleží na pozemcích ZPF;
- **rozvojové území „Sídliště Osvobození“** (plocha PU.487 v rámci transformační plochy T.13) – plocha je vymezena jihovýchodně od centra obce mezi zástavbou rodinných a bytových domů na ulici Sídliště Osvobození; plocha je vymezena pro rekonstrukci místní komunikace, revitalizace přilehlých veřejných prostranství a pro vybudování chodníku podél ulice Břeclavská;
 - ▷ plocha leží částečně na pozemcích ZPF I. třídy ochrany;
- **rozvojové území „Koupaliště“** (plochy PU.140 v rámci zastavitelné plochy Z.11) – plocha je vymezena v rámci návrhových ploch na okraji obce, které jsou navrženy u všech nejfrekventovanějších vjezdů do obce a které mají sloužit pro zajištění záchytného parkování návštěvníků Lednice; plochy PU.140 je vymezena v jihovýchodní části řešeného území u ulice Břeclavská pro parkování návštěvníků přijíždějících ze směru od Břeclavi a také pro parkování návštěvníků koupacího biotopu; další plochy jsou vymezeny při ulici Mikulovská (směr od Sedlece a Mikulova) a u silnice II/422 (směr od Podivína, resp. dálnice D2). Podrobněji viz rozvojové území U Dyje v této kapitole odůvodnění.
 - ▷ plocha leží na pozemcích ZPF II. třídy ochrany.
- **rozvojové území „Břeclavská“** (plocha PU.134 v zastavitelné plochy Z.09) – vymezena pro doplnění komunikační sítě na jihovýchodním okraji obce na základě objednávky

Správy a údržby silnic JMK, p.o.k, (ViaDesign, s.r.o.2015) týkající se spojení mezi ulicí Valtickou a Břeclavskou; navazuje na plochu veřejných prostranství všeobecných PU.129 a plochu dopravy všeobecné DU.142; je vymezena podél rozvojového území na základě dokumentace pro územní rozhodnutí;

▷ část plochy leží na pozemcích ZPF I. třídy ochrany.

Ostatní plochy veřejných prostranství jsou vymezeny za účelem konkrétní obsluhy návrhových ploch (zejména smíšených obytných) formou ulic, případně pěších propojení. Plochy jsou vymezeny optimálně z hlediska obsluhy navrhovaných ploch a prostupnosti územím. Plochy jsou zástupcem nezbytné veřejné infrastruktury. Takovýto veřejný zájem výrazně převažuje nad zájmem ochrany ZPF.

Odůvodnění koncepce prostupnosti územím je také uvedeno v kapitole I 4.2.1. tohoto odůvodnění.

5) Plochy rekreace v zahrádkářských osadách

Návrhové plochy jsou navrženy v rozsahu, který vyplývá z potřeby saturace individuální rekreace v území.

- **rozvojové území „Hozloky“** (plochy RZ.385, RZ.386, RZ.389 v rámci zastavitelných ploch Z.21, Z.22, Z.23) – stávající zahrádky při hraně nivy řeky Dyje mezi zastavbou Lednice a Nejdku byly vyhodnoceny jako vhodné k dalšímu rozvoji. V současné době se v území nalézají cca 35 pozemků zahrádek, jejichž rozměry oscilují mezi 165 m² až 4 670 m², přičemž nejběžnější výměry se pohybují mezi 500 až 700 m². Některé pozemky v současnosti obsahují s těmito aktivitami související stavby o půdorysné velikosti cca 20–50 m² s jedním NP a případně podkrovím. Stavby nejsou zapsány v katastru nemovitostí a enkláva proto nespádá do zastavěného území. Jejich charakter je však typově zahrádkářský až chatový. Lokalita je umístěna v těsné návaznosti na zastavěné území Lednice. Je územně stabilizovaná a dopravně přístupná. Z toho důvodu se pro zajištění potřeb individuální rekreace jeví jako účelné povolit zde regulovanou výstavbu staveb pro rodinnou rekreaci menších rozměrů, a to do velikosti 40 m² a maximální výšky 5/7 m. V případě pozemků s rozsahem menší jak 400 m² s poměrně menšími stavbami. Taková velikost je dostatečná pro pěstitelské i rekreační aktivity, jejich rozměry odpovídají velikosti garsonky se zahradnickým zázemím, avšak nejsou ještě dostatečně velké, aby nahrazovali standardní rodinné domy. Proto je území vymezeno ve prospěch zastavitelných ploch rekreace v zahrádkářských osadách (RZ).

Individuální rekreace představuje společenskou a kulturní potřebu, kterou je potřebné v Lednici pěstovat. Zahrádkaření a chataření slouží jako příklad pozitivního dopadu určité urbanistické funkce na zdraví obyvatel. Individuální rekreace má vliv nejen na duševní zdraví, ale z hlediska fyzického zdraví vytváří podmínky pro fyzickou aktivitu a vede k celkovému pocitu pohody. Proto je potřeba se na rozvoj individuální rekreace v již existující rozvojové lokalitě „Hozloky“ dívat jako na veřejný zájem. Veřejný zájem na vymezení této konkrétní plochy RZ, kterou není možné ani účelné vymezit na jiném místě, proto výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

▷ plochy leží na pozemcích ZPF I. a II. třídy ochrany.

6) Plochy občanského vybavení veřejného (OV)

Veřejné vybavení je územním plánem chápáno jako občanské vybavení, které slouží veřejnému zájmu nebo je v jeho prospěch zřizováno. Lze říci, že veřejné vybavení je občanské vybavení veřejné infrastruktury. Do veřejného vybavení spadá dle územního plánu zejména vzdělávání a výchova, zdravotnictví, kultura, veřejná správa, sociální péče, ochrana obyvatelstva a pohřebnictví (viz kap. I 4.3. odůvodnění ÚP).

V Územním plánu jsou návrhové plochy občanského vybavení veřejného vymezena v těchto lokalitách:

- **rozvojové území „Za Univerzitou“** (plocha OV.094 v rámci zastavitelné plochy Z.06) – vymezeno na jižním okraji obce v návaznosti na areál Mendelovy univerzity, je určeno pro rozvoj univerzity; plocha byla vymezena pro rozvoj občanského vybavení – školská zařízení i v platném územním plánu; vzhledem k vymezení plochy v bezprostředním doteku se stávajícím areálem univerzity, v území, které tvoří klín do zastavěného území, je vymezení této plochy z hlediska ochrany ZPF nejlepším možným umístěním. Plocha pro rozvoj univerzitního areálu zajišťuje veřejný zájem na zajištění vzdělávání a výchovy, která nemá jiné lepší umístění. Proto je tento veřejný zájem výrazně převažující nad zájmem ochrany ZPF.
 - ▷ téměř celá plocha leží na pozemcích ZPF I. třídy ochrany;
- **rozvojové území „U nádraží“** (plocha OV.114 v rámci transformační plochy T.04) – vymezeno jižně od centra obce mezi ulicemi Nádražní a Komenského v návaznosti na budovu hasičů; plocha je vymezena pro rozšíření hasičské zdrojnice a pro technické zázemí obce;
 - ▷ plocha neleží na pozemcích ZPF;
- **rozvojové území „Lázně“** (plocha OV.159 v rámci transformační plochy T.08) – vymezeno východně od centra obce v návaznosti na stávající budovy lázní, navrženo pro možné rozšíření lázní Perla; v platný územní plán v tomto území vymezuje návrhové plochy pro občanské vybavení – komerční zařízení;
 - ▷ plocha neleží na pozemcích ZPF;
- **rozvojové území „Valtická“** (plocha OV.349 v rámci transformační plochy T.10) – plocha je vymezena na ploše stávající technické infrastruktury a je určena pro změnu stávající budovy technického zařízení na galerii s drobným občerstvením;
 - ▷ plocha neleží na pozemcích ZPF;
- **rozvojové území „Hozloky“** (plocha OV.490 v rámci zastavitelné plochy Z.24) – plocha je vymezena pro Ekologické a informační centrum u biotopu Hozloky na základě stavebního povolení (č.j. MUBR 59075/2019); plocha byla vymezena pro umožnění drobných změn záměru;
 - ▷ plocha neleží na pozemcích ZPF.

7) Plochy dopravy všeobecné (DU)

Plochy dopravní všeobecné se vymezují za účelem zajištění podmínek pro obsluhu a prostupnost území železniční, silniční, hromadnou, statickou a také cyklistickou dopravou. Návrhové plochy dopravy všeobecné jsou určeny pro stavby pro zlepšení podmínek uvedených typů dopravy. Odůvodnění koncepce železniční dopravy je také součástí kap. I

4.4.4. tohoto odůvodnění, odůvodnění silniční dopravy je součástí kap. I 4.4.5. tohoto odůvodnění a odůvodnění koncepce statické dopravy je součástí kap. I 4.4.6. tohoto odůvodnění.

Návrhové plochy dopravy všeobecné jsou vymezeny v těchto rozvojových územích:

- **rozvojové území „Čechova“** (plocha DU.032 v rámci transformační plochy T.03) – plocha je vymezena v centru obce mezi silnicí II. třídy II/422 a ulicí Čechova, je určena pro nové autobusové nádraží, které je v současné době umístěno na Zámeckém náměstí; jeho podmínky jsou nevyhovující;
 - ▷ plocha neleží na pozemcích ZPF;
- **rozvojové území „K Břeclavské“** (plocha DU.142 v rámci zastavitelné plochy Z.09) – vymezena plocha pro vybudování okružní křižovatky na ulici Břeclavská na jihovýchodním okraji obce na základě objednávky Správy a údržby silnic JMK, p.o.k, (ViaDesign, s.r.o.2015) vymezena na základě dokumentace pro územní rozhodnutí pro napojení nově navržené komunikace na ulici Břeclavská. Okružní křižovatku lze považovat za veřejný zájem, který nelze optimálně realizovat na jiném místě, a z tohoto pohledu se tedy jedná o zajištění veřejného zájmu, který výrazně převažuje nad zájmem ochrany ZPF.
 - ▷ část plochy leží na pozemcích ZPF I. a II. třídy ochrany.

2.4.3. Prokázání veřejného zájmu

Veřejný zájem je v případě návrhu ÚP Lednice představován především těmito záležitostmi:

- vytvořením podmínek pro rozvoj efektivně uspořádané smíšené obytné zástavby v návaznosti na existující infrastrukturu, včetně zlepšení využitelnosti ploch v zastavěném území;
- vytvořením podmínek pro rozvoj podnikatelských aktivit s potenciálem vytvoření nových pracovních míst při využití stávající infrastruktury (s návazností na existující areály a aktivity);
- vytvoření podmínek pro zajištění obsluhy sídla veřejnou infrastrukturou (včetně veřejných prostranství a veřejné zeleně) a zvyšování úrovně občanského vybavení;
- vytvoření podmínek pro rekreaci obyvatel v zastavěném území, zastavitelných plochách i nezastavěném území;
- vytvoření podmínek pro prostupnost a obsluhu území včetně podpory cyklistické dopravy v návaznosti na okolní obce a včetně nadmístních záměrů v souladu se ZÚR JMK;
- vytvoření podmínek pro doplnění kompaktního tvaru sídla a vytvoření zřetelné hranice mezi zástavbou a krajinou;
- vytvořením podmínek pro harmonickou smíšenost vzájemně nerušivých funkcí uvnitř sídla (zejména bydlení, práce a rekreace) a harmonickou smíšenost funkcí v rámci nezastavěné krajiny (včetně doplnění zeleně v krajině a ÚSES).

Nezbytnost rozsahu a využití ploch a jejich nejvýhodnější vymezení byla prokázána v bodech 2.4.1. a 2.4.2. této kapitoly. Vymezení potřebných návrhových ploch bylo navrženo v území mezi nivou Dyje na severu a nově definovaným zeleným pásmem na jihu stávající zástavby. Hlavní směr rozvoje zástavby je tedy vměstnán mezi ně, a obec má tak nadále

podmínky pro růst východním a západním směrem ve shodě s historickým vývojem, s využitím brownfields a s respektem k vysoké památkové ochraně nezastavěné krajiny Lednicko-valtického areálu.

Rozvoj navržený v ÚP Lednice v navržených plochách je nezbytný pro další fungování obce a představuje vzhledem k přírodním a kulturním hodnotám území jediné možné řešení, které nemůže být uspokojeno jinde. Veřejný zájem obce na svém vlastním rozvoji s pozitivním vlivem na soudržnost obyvatel (rozvoj bydlení a veřejné infrastruktury) a ekonomický rozvoj území (zvýšení zaměstnanosti, podpora podnikání) promítnutý do území prostřednictvím vymezených ploch je veřejným zájmem, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

2.4.4. Závěr

Navržené řešení vytváří vhodné podmínky pro budoucí rozvoj obce, a to v rozsahu odpovídajícím jejímu významu a umístění ve struktuře osídlení. S ohledem na polohu obce a vazby na okolní území, kvalitní veřejnou infrastrukturu, včetně dobrého dopravního napojení, a s ohledem na nadřazenou ÚPD jsou v ÚP navrženy zejména plochy pro bydlení, doplnění ploch pro občanské vybavení, ploch pro rekreační účely (sport, veřejná a krajinná zeleň) a souvisejících ploch veřejných prostranství.

Rozvoj obce je směřován zejména k vytvoření kompaktního sídla s efektivním využitím zabíraných nejkvalitnějších půd. Veřejný zájem obce na vlastním rozvoji promítnutý do území prostřednictvím vymezených ploch je veřejným zájmem, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany. Řešení návrhu ÚP Lednice není v rozporu s požadavky na ochranu zemědělského půdního fondu.

3. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Rozvojovými plochami vymezenými v Územním plánu Lednice nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL).

4. TABULKOVÁ ČÁST VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU

V následující tabulkové části jsou v souladu s požadavkem vyhlášky č. 271/2019 Sb. (Tabulka č. 2 v příloze) vyčísleny předpokládané zábory ZPF pro všechny návrhové plochy v členění podle typů ploch s rozdílným způsobem využití.

V závěru je uvedena podrobná souborná tabulka v členění pro jednotlivé typy ploch.

označení a navržené využití plochy s RZV	označení návrhové plochy	výměra plochy s RZV celkem [ha]	Souhrn výměry záboru [ha]	Výměra záboru podle tříd ochrany [ha]					odhad následné rekultivace [ha]	informace o závlahách	Informace o odvodnění	Informace o protierozních stavbách	info dle § 3 odst. 2 písm. g)
				I.	II.	III.	IV.	V.					
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14
SU.022	T.01	0,07	0,00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
SU.060	Z.01	0,16	0,16	0,16	–	–	–	–	–	–	–	–	–
SU.062	Z.02	1,56	1,56	1,56	–	–	–	–	–	–	–	–	–
SU.068	Z.04	2,90	2,72	2,72	–	–	–	–	–	–	–	–	ano
SU.070	Z.20	1,81	1,79	1,79	–	–	–	–	–	–	–	–	ano
SU.077	Z.19	0,57	0,57	–	0,57	–	–	–	–	–	–	–	ano
SU.084	Z.05	1,32	1,32	1,32	–	–	–	–	–	–	–	–	ano
SU.086	Z.05	1,52	1,52	1,52	–	–	–	–	–	–	–	–	ano
SU.087	Z.05	1,25	1,25	1,25	–	–	–	–	–	–	–	–	ano
SU.133	Z.07	4,92	4,79	4,75	0,04	–	–	–	–	–	–	–	–
SU.173	Z.12	3,79	3,74	3,74	–	–	–	–	–	–	–	–	ano
SU.174	Z.12	4,11	4,11	0,33	3,77	–	–	–	–	–	–	–	ano
SU.625	Z.17	4,05	4,05	1,73	2,32	–	–	–	–	–	–	–	–
SU.626	Z.17	1,06	1,06	1,06	–	–	–	–	–	–	–	–	–
SU.632	Z.18	1,09	1,09	1,09	–	–	–	–	–	–	–	–	–
SU.705	T.12	1,38	1,38	1,38	–	–	–	–	–	–	–	–	–
SU.706	Z.18	2,36	2,36	2,36	–	–	–	–	–	–	–	–	–

označení a navržené využití plochy s RZV	označení návrhové plochy	výměra plochy s RZV celkem [ha]	Souhrn výměry záboru [ha]	Výměra záboru podle tříd ochrany [ha]					odhad následné rekultivace [ha]	informace o závlahách	Informace o odvodnění	Informace o protierozních stavbách	info dle § 3 odst. 2 písm. g)
				I.	II.	III.	IV.	V.					
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14
SU.707	Z.18	1,50	1,47	1,47	–	–	–	–	–	–	–	–	–
SU celkem		35,42	34,95	28,24	6,71	–	–	–	–				
RZ.385	Z.23	0,26	0,25	0,03	0,23	–	–	–	–	–	–	–	–
RZ.386	Z.22	1,10	1,10	–	1,10	–	–	–	–	–	–	–	–
RZ.389	Z.21	1,34	1,34	0,13	1,21	–	–	–	–	–	–	–	–
RZ celkem		2,70	2,69	0,15	2,54	–	–	–	–				
OV.094	Z.06	0,38	0,38	0,38	–	–	–	–	–	–	–	–	ano
OV.114	T.04	0,49	0,00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
OV.159	T.08	0,96	0,00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	ano
OV.349	T.10	0,08	0,00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
OV.490	Z.24	0,01	0,00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
OV celkem		1,92	0,38	0,38	–	–	–	–	–				
DU.032	T.03	0,30	0,00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
DU.142	Z.09	0,31	0,09	0,06	0,03	–	–	–	–	–	–	–	ano
DU celkem		0,61	0,09	0,06	0,03	–	–	–	–				
PU.066	Z.03	0,35	0,35	0,35	–	–	–	–	–	–	–	–	–
PU.082	Z.05	0,16	0,07	0,03	0,05	–	–	–	–	–	–	–	–
PU.085	Z.05	0,47	0,47	0,47	–	–	–	–	–	–	–	–	–

označení a navržené využití plochy s RZV	označení návrhové plochy	výměra plochy s RZV celkem [ha]	Souhrn výměry záboru [ha]	Výměra záboru podle tříd ochrany [ha]					odhad následné rekultivace [ha]	informace o závlahách	Informace o odvodnění	Informace o protierozních stavbách	info dle § 3 odst. 2 pism. g)
				I.	II.	III.	IV.	V.					
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14
PU.095	Z.05	0,23	0,11	0,11	–	–	–	–	–	–	–	–	–
PU.129	T.07	1,86	0,00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	ano
PU.134	Z.09	0,82	0,56	0,53	0,03	–	–	–	–	–	–	–	ano
PU.140	Z.11	0,55	0,52	–	0,52	–	–	–	–	–	–	–	–
PU.172	Z.12	2,27	1,70	1,21	0,49	–	0,01	–	–	–	–	–	ano
PU.176	T.09	0,09	0,01	–	0,01	–	–	–	–	–	–	–	–
PU.487	T.13	0,89	0,17	0,17	–	–	–	–	–	–	–	–	–
PU.618	T.11	0,06	0,03	0,03	–	–	–	–	–	–	–	–	–
PU.627	Z.17	0,52	0,52	0,52	–	–	–	–	–	–	–	–	–
PU.633	Z.18	0,54	0,34	0,34	–	–	–	–	–	–	–	–	–
PU.708	Z.18	0,34	0,34	0,34	–	–	–	–	–	–	–	–	–
PU celkem		9,15	5,19	4,10	1,09	0,00	0,01	–	–				
ZU.061	Z.02	0,50	0,50	0,50	–	–	–	–	–	–	–	–	–
ZU.069	Z.04	0,18	0,14	0,14	–	–	–	–	–	–	–	–	ano
ZU.072	K.03	1,79	1,70	1,70	–	–	–	–	–	–	–	–	–
ZU.083	K.04	1,24	1,16	0,65	0,51	–	–	–	–	–	–	–	–
ZU.096	K.05	0,39	0,37	0,37	–	–	–	–	–	–	–	–	ano
ZU.131	Z.07	0,57	0,51	0,46	0,05	–	–	–	–	–	–	–	–

označení a navržené využití plochy s RZV	označení návrhové plochy	výměra plochy s RZV celkem [ha]	Souhrn výměry záboru [ha]	Výměra záboru podle tříd ochrany [ha]					odhad následné rekultivace [ha]	informace o závlahách	Informace o odvodnění	Informace o protierozních stavbách	info dle § 3 odst. 2 pism. g)
				I.	II.	III.	IV.	V.					
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14
ZU.139	Z.08	2,49	2,49	2,49	–	–	–	–	–	–	–	–	ano
ZU.143	Z.09	0,73	0,33	0,33	–	–	–	–	–	–	–	–	ano
ZU.144	K.06	5,33	5,32	3,04	2,28	–	–	–	–	–	–	–	–
ZU.145	K.07	2,01	2,00	0,54	1,46	–	–	–	–	–	–	–	–
ZU.152	Z.13	2,36	2,36	–	2,36	–	–	–	–	–	–	–	–
ZU.175	Z.12	0,24	0,23	0,09	0,13	–	0,01	–	–	–	–	–	–
ZU.374	K.09	0,55	0,55	0,55	–	–	–	–	–	–	–	–	–
ZU.375	K.08	3,67	3,64	3,64	–	–	–	–	–	–	–	–	–
ZU.379	K.11	0,30	0,24	0,24	0,00	–	–	–	–	–	–	–	ano
ZU.380	K.12	0,15	0,15	0,15	–	–	–	–	–	–	–	–	ano
ZU.388	K.10	0,30	0,30	0,06	0,24	–	–	–	–	–	–	–	–
ZU.624	K.13	0,97	0,84	0,01	0,81	–	0,01	–	–	–	–	–	–
ZU.628	Z.17	0,21	0,21	0,09	0,12	–	–	–	–	–	–	–	–
ZU.629	Z.17	0,21	0,21	0,21	–	–	–	–	–	–	–	–	–
ZU.631	Z.18	0,39	0,39	0,39	–	–	–	–	–	–	–	–	–
ZU.646	K.14	1,52	1,52	1,52	–	–	–	–	–	–	–	–	–
ZU celkem		26,09	25,18	17,19	7,97	0,00	0,02	–	–				
MU.208	K.01	9,25	9,23	9,23	–	–	–	–	–	–	–	–	ano

označení a navržené využití plochy s RZV	označení návrhové plochy	výměra plochy s RZV celkem [ha]	Souhrn výměry záboru [ha]	Výměra záboru podle tříd ochrany [ha]					odhad následné rekultivace [ha]	informace o závlahách	Informace o odvodnění	Informace o protierozních stavbách	info dle § 3 odst. 2 písm. g)
				I.	II.	III.	IV.	V.					
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14
MU.468	K.15	0,07	0,07	–	0,07	–	–	–	–	–	–	–	–
MU.469	K.16	0,41	0,41	–	0,41	–	–	–	–	–	–	–	–
MU.470	K.17	2,86	2,32	–	0,28	2,04	–	–	–	–	–	–	–
MU.471	K.18	2,86	2,78	–	2,78	–	–	–	–	–	–	–	–
MU celkem		15,45	14,81	9,23	3,54	2,04	–	–	–				
Celkem		91,34	83,29	59,35	21,87	2,04	0,03	–	–				

Obr, M.17: Vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu pro jednotlivé návrhové plochy

navržené využití plochy	výměra celkem [ha]	zábor ZPF celkem [ha]	zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					následná rekultivace	závlahy	odvodnění	protierozní stavby [ha]	info dle § 3 odst. 2 pism. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
01	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	
SU celkem	35,42	34,95	28,24	6,71	–	–	–	–	–	–	–	–
RZ celkem	2,70	2,69	0,15	2,54	–	–	–	–	–	–	–	–
OV celkem	1,92	0,38	0,38	–	–	–	–	–	–	–	–	–
DU celkem	0,61	0,09	0,06	0,03	–	–	–	–	–	–	–	–
PU celkem	9,15	5,19	4,10	1,09	–	0,01	–	–	–	–	–	–
ZU celkem	26,09	25,18	17,19	7,97	–	0,02	–	–	–	–	–	–
MU celkem	15,45	14,81	9,23	3,54	2,04	–	–	–	–	–	–	–
Celkem vše	91,34	83,29	59,35	21,87	2,04	0,03	–	–	–	–	–	–
podíl		100,0 %	71,3 %	26,3 %	2,4 %	0,0 %	–	–	–	–	–	–

Obr. M.18: Souhrnné vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu pro všechny typy návrhových ploch

N. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ



1. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Uplatněných v rámci projednávání návrhu Územního plánu Lednice – návrhu opatření obecné povahy dle ust. § 96 a § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) za použití ust. § 323 odst. 8 a § 316 odst. 2 stavebního zákona, zpracován v souladu s ust. § 98 stavebního zákona za použití ust. § 68 správního řádu.

1.1. Vyhodnocení a vypořádání připomínek (§ 98)

1. Petr Strážnický, Komenského 135, 691 44 Lednice
2. Petr Strážnický, Komenského 135, 691 44 Lednice
3. Petr Strážnický, Komenského 135, 691 44 Lednice
4. Petr Strážnický, Komenského 135, 691 44 Lednice
5. Helena Strážnická, Komenského 135, 691 44 Lednice
6. Helena Strážnická, Komenského 135, 691 44 Lednice
7. Ing. Dagmar Rajnochová, Slováká 379, 691 44 Lednice
8. Klára Rothscheinová, Slováká 246, 691 44 Lednice
9. Okrašlovací spolek Lednice, z. s., Slováká 246, 691 44 Lednice
10. Ing. Dagmar Chlupová, Na Zahradách 619, 691 44 Lednice
11. Rostislav Stránský a Milan Stránský, Sládečkova 509/43 715 00 Ostrava Michálkovice, Hasičská 3039, 738 01 Frýdek – Místek
12. Radka Kršková, Mikulovská 211, Lednice 691 44
13. Hraniční zámček a.s., Zaoralova 3045/1e 628 00 Brno Líšeň

1.1.1. Petr Strážnický, Komenského 135, 691 44 Lednice

datum doručení: **05. 06. 2026**

č.j.: **MUBR 80474/2026**

Text připomínky:

U plochy **Z.11 .PU.140** (parkoviště Břeclavská) není prostorově dořešeno bezpečné dopravní napojení na stávající krajskou silnici (rozšíření komunikací), není řešena potřebná technická infrastruktura pro funkci parkoviště (dobíječi stanice pro elektromobily).

Odůvodnění uplatněné připomínky:

Z.11 .PU.140 (parkoviště Břeclavská)

V předloženém návrhu územního plánu je zakreslena plocha pro záchytné parkoviště na příjezdu od Břeclavi před úpravou vody. V rámci návrhu je uvažováno s kapacitou cca 200 vozidel (i pro návštěvníky uvažovaného koupaliště - biotopu).

Dopravní napojení: Záchytné parkoviště je navrženo v extravilánu obce s dopravním napojením na stávající krajskou silnici III/41417 a plánuje pro příjezd využít stávající účelovou jednopruhovou obousměrnou komunikaci (příjezdová cesta k úpravě vody).

V rámci územního plánu chybí vymezení ploch .DU, které zabezpečí bezpečný provoz pro odbočení z krajské silnice k parkovišti a opačně výjezd z parkoviště/koupaliště na krajskou

silnici - rozšíření o odbočovací pruhy, rozšíření stávající komunikace k úpravně vody na dvoupruhovou pro plynulý vjezd a výjezd.

Elektromobilita: Na základě současně platné legislativy (vyhláška č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu) je u veřejných parkovišť nutno počítat na každých 10 parkovacích stání 1 dobíjecí bod pro elektromobily, a na každých 5 parkovacích stání 1 kabelová příprava pro pozdější doplnění dobíjecího bodu. Takže při velikosti parkoviště bude potřeba min. 20 dobíjecích bodů (každý o výkonu 11 kW), tj. celkem 220 kW instalovaného výkonu, což by představovalo instalaci 1 trafostanice 22/0,4 kV. Z územního plánu není zřejmé, jak bude tento požadovaný výkon zajištěn ze stávající sítě VN.



> Vyhodnocení připomínky:**Připomínce se nevyhovuje.**

Územní plán je koncepční dokument, jehož cílem není přesné projektové řešení záměru. Uvedené připomínky jsou podrobností nenáležející měřítku územního plánu. Plocha Z.11, .PU.140 je ve výkrese základního členění zařazena mezi plochy, jejichž využití je podmíněno zpracováním územní studie, která obecně v řešeném území prověřuje zejména podrobnější vymezení pozemků a jejich využití, podrobnější umístění a prostorové uspořádání staveb, podrobnější ochranu a rozvoj hodnot a podrobnější řešení veřejné infrastruktury. Zmíněnými body se tedy bude zabývat územní studie a následně projektová dokumentace v navazujícím řízení dle stavebního zákona.

1.1.2. Petr Strážnický, Komenského 135, 691 44 Lednice

datum doručení: **05. 06. 2026**

č.j.: **MUBR 80473/2026**

Text připomínky:

U plochy **Z.03 .PU.066** (parkoviště Mikulovská) není řešena potřebná technická infrastruktura pro funkci parkoviště (sociální zázemí, nabíjecí stanice pro elektromobily).

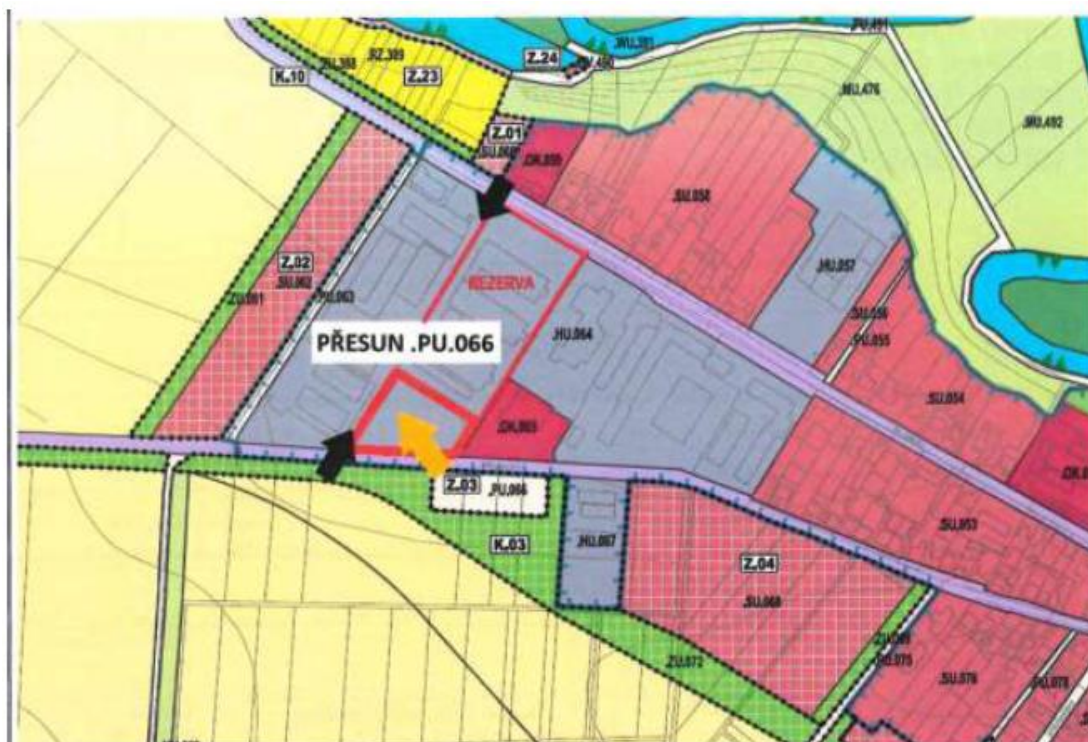
Parkoviště na ulici je umístěno Mikulovská je zbytečně na plochách ZPF

Odůvodnění uplatněné připomínky:**Z.03 .PU.066 (parkoviště Mikulovská)**

V předloženém návrhu územního plánu je zakreslena plocha pro záchytné parkoviště na příjezdu od Mikulova naproti stávající čerpací stanice PHM. V rámci návrhu je uvažováno s kapacitou cca 150 vozidel.

Elektromobilita: Na základě současně platné legislativy (vyhláška č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu) je u veřejných parkovišť nutno počítat na každých 10 parkovacích stání 1 dobíjecí bod pro elektromobily, a na každých 5 parkovacích stání 1 kabelová příprava pro pozdější doplnění dobíjecího bodu. Takže při velikosti parkoviště bude potřeba min. 15 dobíjecích bodů (každý o výkonu 11 kW), tj. celkem 165 kW instalovaného výkonu. Z územního plánu není zřejmé, jak bude tento požadovaný výkon zajištěn ze stávající sítě VN/NN.

Umístění parkoviště: V předloženém návrhu územního plánu je zakreslena plocha pro záchytné parkoviště na příjezdu od Mikulova na stávající zemědělské plochy (orná půda, 1. třída ochrany ZPF), přičemž na opačné straně je areál školního statku, který je tvořen převážně zpevněnými plochami. Navrhují pro parkoviště využít stávající nevyužívané plochy školního statku. Do areálu statku existuje stávající vjezd, jak z ulice Mikulovská, tak z ulice Nejdecká. Po dostavbě dálnice Pohořelice-Mikulov a zvýšeném příjezdu návštěvníků od Mikulova (Bulhar), lze v rámci areálu rozšířit plochu parkoviště místo stávajících rozpadlých kravinů. Dále při využití dopravního napojení z ulice Nejdecká (stávající chodníky), by z parkoviště byl zajištěna pěší trasa do centra obce nebo na kulturní akce konaných ve vinařství na Nejdecké ulici.



> Vyhodnocení připomínky:

Připomínka se nevyhovuje.

Územní plán je koncepční dokument, jehož cílem není přesné technické řešení záměru, to bude předmětem následného řízení dle stavebního zákona. Uvedené připomínky jsou podrobností nenáležící měřítku územního plánu.

Plochy **.PU** jsou navrženy k zajištění koncepce prostupnosti a obsluhy území. Ochrana zemědělského půdního fondu je nezpochybnitelným veřejným zájmem, avšak naprostá většina katastru obce Lednice je tvořena půdami v 1. a 2. třídě ochrany, proto se při jejím rozvoji nelze této skutečnosti vyhnout. Dále konstatujeme, že zábor ZPF byl v rámci návrhu územního plánu patřičně vyhodnocen a posouzen v rámci souhlasného stanoviska dotčeného orgánu.

Navrhované řešení vychází z celkové koncepce dopravní obsluhy obce a návštěvnické infrastruktury. Při zpracování územního plánu byly prověřovány také možnosti využití jiných ploch v území, přičemž umístění parkovací plochy při vjezdu do obce bylo vyhodnoceno jako nejvhodnější z hlediska organizace dopravy a obsluhy návštěvníků. Současně byl zohledněn potenciál stávajícího areálu Mendelovy univerzity, který je v územním plánu vymezen jako stabilizovaná plocha a není dotčen navrženými transformačními plochami ani změnou funkčního využití.

1.1.3. **Petr Strážnický**, Komenského 135, 691 44 Lednice

datum doručení: **05. 06. 2026**

č.j.: **MUBR 80472/2026**

Text připomínky:

U plochy **K.01 .MU.208** (záchytné parkoviště Podivínská) není prostorově dořešeno bezpečné dopravní napojení na stávající krajskou silnici (rozšíření komunikací), není řešena

potřebná technická infrastruktura pro funkci parkoviště (sociální zázemí, přívod VN + trafostanice pro nabíjecí stanice pro elektromobily, pitná voda, likvidace odpadních vod). V rámci návrhu je uvažováno pouze s pěším propojením do areálu parku (naproti Minaretu), chybí alternativní trasa podél krajské silnice.

Odůvodnění uplatněné připomínky:

K.01 .MU.208 (parkoviště Podivínská)

V předloženém návrhu územního plánu je zakreslena plocha pro záchytné parkoviště na příjezdu od Podivína mezi rameny Dyje a Staré Dyje. V rámci návrhu je uvažováno s kapacitou cca 1200 vozidel. Nejsou řešeny následující aspekty:

Dopravní napojení: Záchytné parkoviště je navrženo v extravilánu obce s dopravním napojením na stávající krajskou silnici II/422 a plánuje pro příjezd využít stávající účelovou jednopruhovou obousměrnou komunikaci (příjezdová cesta k Janohradu). V rámci územního plánu chybí vymezení ploch **.DU**, které zabezpečí bezpečný provoz pro odbočení z krajské silnice k parkovišti a opačně výjezd z parkoviště na krajskou silnici - rozšíření krajské silnice o odbočovací pruhy / okružní křižovatku (**.DU.204**), rozšíření stávající komunikace k Janohradu (**.PU.207**) na dvoupruhovou šířky 6,0 m pro bezproblémové vyhnutí vozidel a cyklistů na vjezdu a výjezdu z parkoviště. Není řešena dopravní trasa pro pěší do obce mimo zámecký park (lávka a pro pěší / cyklisty). Bylo by vhodné i vymezit plochu pro nové přístavní molo (prodloužení lodní dopravy minaret – záchytné parkoviště).

Elektromobilita: Na základě současně platné legislativy (vyhláška č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu) je u veřejných parkovišť nutno počítat na každých 10 parkovacích stání 1 dobíjecí bod pro elektromobily, a na každých 5 parkovacích stání 1 kabelová příprava pro pozdější doplnění dobíjecího bodu. Takže při velikosti parkoviště bude potřeba min. 120 dobíjecích bodů (každý o výkonu 11 kW), tj. celkem 1 320 kW instalovaného výkonu, což by představovalo instalaci 2 trafostanic 22/0,4 kV. Z územního plánu není zřejmé, jak bude tento požadovaný výkon zajištěn ze stávající sítě VN.

Sociální zázemí: Na základě údajů uvedených v územním plánu se uvažuje s kapacitou 3 návštěvníků na 1 vozidlo, tzn. Při plně obsazeném parkovišti cca 3600 osob. Při takové kapacitě je předpokladem přítomnost sociálního zázemí (veřejných toalet, občerstvení, informační centrum), pro něž ovšem v rámci územního plánu chybí potřebná technická infrastruktura - přívod pitné vody, likvidace odpadních vod.



> Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Územní plán je koncepční dokument, jehož cílem není přesné projektové řešení záměru.

Plocha K.01, .MU.208 je ve výkrese základního členění zařazena mezi plochy, jejichž využití je podmíněno zpracováním územní studie, která obecně v řešeném území prověřuje zejména podrobnější vymezení pozemků a jejich využití, podrobnější umístění a prostorové uspořádání staveb, podrobnější ochranu a rozvoj hodnot a podrobnější řešení veřejné infrastruktury. Zmíněnými body se tedy bude zabývat územní studie a následně projektová dokumentace v navazujícím řízení dle stavebního zákona. Uvedené připomínky jsou podrobností nenáležící měřítku územního plánu.

1.1.4. **Petr Strážnický**, Komenského 135, 691 44 Lednice

datum doručení: **05. 06. 2026**

č.j.: **MUBR 80471/2026**

Text připomínky:

Nesouhlasím s návrhem územního plánu v místě výše uvedených parcel č. 18 a č.19 (obojí ostatní plocha - zeleň), rozsah navržené plochy .OV.040 nerespektuje stávající územní plán a stávající stav v území veřejný park - zeleň.

Odůvodnění uplatněné připomínky:

V předloženém návrhu územního plánu (verze 04/2026) je zakreslena ve stabilizovaném území stávající plocha .OV.040 (vč. parcel č. 18 a 19). Ve stále platném ÚP jde o plochy zeleně.

Z grafického návrhu vyplývá, že se jedná o plochu stávající (stabilizovanou) pro občanskou vybavenost .OV, což neodpovídá skutečnosti, kde tyto plochy plní funkci parkovou .ZU.

Navíc se jedná o rozpor se zavedenou praxí (mj. podpořené i rozhodnutími Nejvyššího správního soudu), že ve stabilizovaném území typ plochy vychází ze stávajícího stavu.

Tyto pozemky se nachází v centru obce Lednice mezi ulicemi Břeclavská a Slovácká v parkově upravené ploše, která sousedí s národní kulturní památkou (NKP) Zámek Lednice (rejstříkové č. ÚSKP: 216). Tato parková plocha bezprostředně navazuje na pás parku (Břeclavská - Nádražní - Valtická), který historicky propojuje zámecký park s Bezručovou alejí. Charakter rozsáhlého vegetačního propojovacího pásu zůstal zachován dodnes a tvoří předpolí vstupu do vlastní zámecké zahrady. Začleněním parcely č. 18 a parcely č. 19 do ploch občanské vybavenosti .OV dochází k vytržení těchto ploch z celku a tím k přerušení stávajícího uceleného krajinářského prvku propojující zámecký park s Bezručovou alejí.

Dle údajů uvedených v katastru nemovitostí mají pozemky parc.č. 18 a parc.č. 19 uveden jako způsob využití zeleň, což plně respektuje stávající stav, nejedná se tedy plochy se stavbami občanské vybavenosti.

Na základě výše uvedených skutečností, žádám o řešení zájmové lokality v souladu se současným stavem, tj. zachováním funkční plochy městské zeleně a začlenění pozemků parc. č. 18 (9 745 m²) a parc. č. 19 (3 417 m²) do ploch .ZU.

V případě, že by část pozemku parc. č. 19 (3 417 m²) měl být zahrnut do jiné plochy např. .OV je nutno to v územním plánu řešit formou transformační plochy, která řeší rozdílný způsob využití ploch v území oproti současnému stavu / současně platnému ÚP.



Současný stav: Parku mezi ulicí Břeclavská a Slovácká



Stávající platný územní plán

> Vyhodnocení připomínky:**Připomínce se nevyhovuje.**

Územní plán vymezuje plochu OV.040 jako stabilizovanou plochu občanského vybavení veřejného z důvodu zachování a ochrany veřejného charakteru tohoto území a jeho vazby na veřejně přístupné a veřejně využívané funkce v centru Lednice. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití nevychází pouze z druhu pozemku evidovaného v katastru

nemovitostí nebo z aktuálního způsobu jeho využití, ale především z urbanistické funkce území, jeho významu ve struktuře sídla a dlouhodobé koncepcí rozvoje obce.

Zařazení pozemků do plochy občanského vybavení veřejného neznamena automaticky předpoklad jejich zastavění ani zrušení stávající zeleně. Naopak součástí přípustného využití ploch občanského vybavení veřejného jsou také veřejná prostranství, parky a veřejná zeleň, stromořadí a další vegetační prvky. Zachování parkové úpravy, pěších vazeb i krajinářské funkce území je tedy v rámci plochy OV možné a není návrhem územního plánu dotčeno. Stabilizované plochy jsou podle článku 40 územního plánu vymezovány za účelem ochrany stávajícího charakteru území a nelze v nich připustit změny, které by tento charakter výrazným způsobem měnily.

Požadovaná změna zařazení předmětných pozemků do ploch zeleně všeobecné (ZU) je z hlediska metodiky vymezování ploch s rozdílným způsobem využití sice obecně možná, avšak po posouzení urbanistických souvislostí a funkčních vazeb v území je vhodnější ponechat předmětné pozemky v rámci plochy občanského vybavení veřejného OV.040. Toto vymezení lépe vystihuje jejich postavení jako součástí veřejně přístupného a funkčně propojeného prostoru navazujícího na areály veřejného vybavení. Pořizovatel konstatuje, že vymezení plochy OV.040 nepředstavuje předpoklad ani požadavek zastavění stávajících ploch zeleně.

Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. Nemá-li taková práva vlastník pozemků, nemůže taková práva mít ani jiný subjekt (např. občan obce), který předmětné pozemky nevlastní.

Pořizovatel proto neshledal důvod ke změně navrženého funkčního zařazení plochy.

1.1.5. **Helena Strážnická**, Komenského 135, 691 44 Lednice

datum doručení: **05. 06. 2026**

č.j.: **MUBR 80469/2026**

Text námítky:

Jako vlastník pozemku parc. č. 1581/2 v k. ú. Lednice na Moravě nesouhlasím s návrhem plochy zeleně všeobecné a plochy zeleně smíšené v místě výše uvedené parcely, která je v mém osobním vlastnictví, v daném rozsahu. Navíc se v dané ploše nejedná jen o výsadbu pásu veřejné zeleně, ale i o umístění stezky pro pěší a cyklisty.

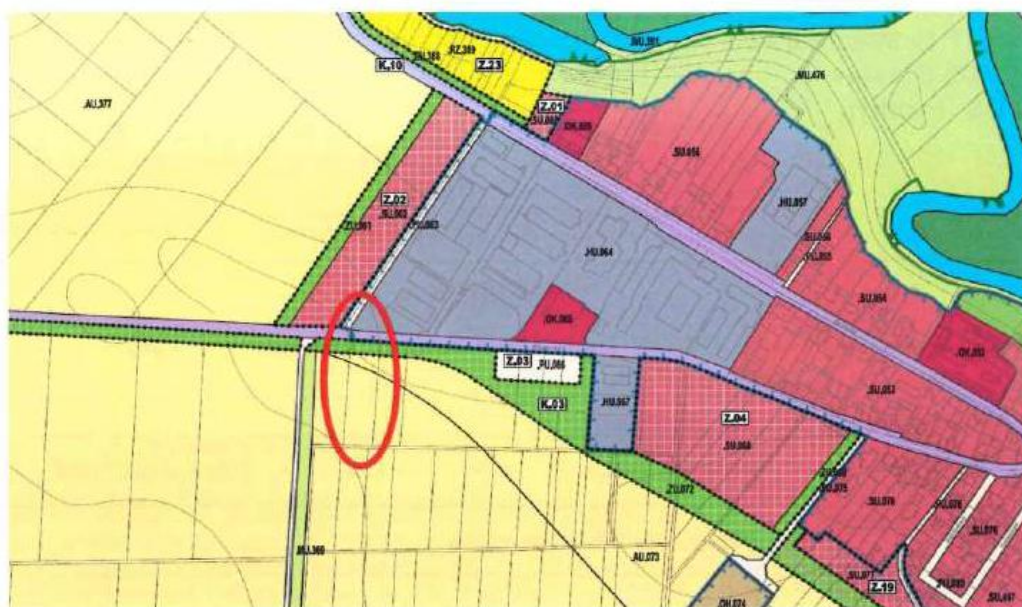
Odůvodnění uplatněné námítky:

Z grafického návrhu územního plánu je zřejmé, že plocha veřejné zeleně by zasahovala u pozemků do hloubky cca 15 až 20 m, tj. v mém případě by byl zábor cca 500 m². Tento zábor soukromého pozemku je pro uvažovaný pás zeleně neúměrný, navíc pro umístění veřejné zeleně (stezky pro pěší a cyklostezky) se vůbec neuvažuje s pozemkem v majetku JmK - zelený pás podél krajské silnice.

V rámci vytváření územního plánu má být umísťování veřejných ploch na soukromé pozemky v minimální míře, což v tomto případě není, respektive pro umístění veřejné zeleně v daném místě je využit pouze soukromý pozemek. Záborem bude omezeno využívání stávajícího pozemku k zemědělským účelům - orná půda, 1. třídy ochrany ZPF.

Jak bylo uvedeno výše, v rámci návrhu územního plánu se mj. do těchto ploch uvažuje s umístěním stezek pro chodce a pro cyklisty. Mám za to, že stezka pro chodce a cyklisty se řadí mezi pozemní komunikace, tudíž by měly být vedeny odděleně pod plochami **.DI)** plochy dopravy všeobecné.

Vymezení námítky je účelné doplnit grafickou přílohou (katastrální mapa se zákresem).



Obrázek 1 - Zákres zájmové lokality v novém návrhu územního plánu z 04/2026

> Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Územní plán je koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území a způsob využití jednotlivých ploch. V této fázi se neřeší konkrétní majetkoprávní vztahy ani způsob případného vypořádání dotčených pozemků.

Navržené plochy zeleně nejsou vymezovány pouze jako samostatný pás vegetace podél komunikace, ale představují součást celkové koncepce systému sídelní zeleně obce. Jejich účelem je vytvoření souvislého vegetačního koridoru zajišťujícího oddělení rozdílných funkcí v území, zlepšení krajinného obrazu sídla, posílení ekologické stability území a omezení negativních vlivů dopravy. Plocha je určena pro pás zeleně, který má vytvořit zřetelnou hranici sídla a krajiny, je možné do ní umístit stezku pro pěší a cyklisty.

Vymezení jednotlivých funkčních ploch v územním plánu samo o sobě nezakládá změnu vlastnických práv ani neznamená bezprostřední realizaci navržených záměrů. Konkrétní technické řešení, včetně přesného umístění staveb a souvisejících opatření, bude předmětem navazujících řízení a projektové přípravy. Při těchto následných krocích budou zohledněny rovněž majetkoprávní vztahy a další podmínky v území.

Samotná skutečnost, že navržené řešení zasahuje do pozemků v soukromém vlastnictví, není důvodem pro nevymezení předmětných ploch, neboť územní plán není nástrojem pro řešení vlastnických vztahů a vlastnická struktura území není jediným kritériem pro stanovení koncepce rozvoje území.

Dále uvádíme, že v usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, se mj. říká, že územní plán stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Ochrana zemědělského půdního fondu je nezpochybnitelným veřejným zájmem, avšak naprostá většina katastru obce Lednice je tvořena půdami v 1. a 2. třídě ochrany, proto se při jejím rozvoji nelze této skutečnosti zcela vyhnout.

Začlenění cyklostezek do ploch dopravy **.DI** není v měřítku územního plánu možné a účelné. V koordinačním výkrese jsou jejich trasy zaznačeny fialovou čerchovanou čarou nad plochami.

1.1.6. **Helena Strážnická**, Komenského 135, 691 44 Lednice

datum doručení: **05. 06. 2026**

č.j.: **MUBR 80468/2026**

Text námítky:

Jako vlastník pozemku parc. č. 1496/2 a 1495/17 v k. ú. Lednice na Moravě nesouhlasím s návrhem plochy zeleně všeobecné a plochy zeleně smíšené v místě výše uvedených parcel, která jsou v mém vlastnictví, v daném rozsahu. Navíc se v dané ploše nejedná jen o výsadbu pásu veřejné zeleně, ale i o umístění stezky pro pěší a cyklisty.

Odůvodnění uplatněné námítky:

Ve stávajícím územním plánu je v zájmovém místě také navržen pás zeleně, ale tento je situován mezi těleso krajské silnice a oplocení zemědělského areálu, tj. na veřejném prostranství, které není ve vlastnictví soukromých osob.

Z grafického návrhu nového územního plánu je zřejmé, že nově jsou plochy veřejné zeleně naopak umístěny až za stávající oplocení zemědělského areálu a to do hloubky cca 15 až 20 m. V případě mých pozemků (parc. č. 1496/2 a 1495/17) by zábor pozemků činil cca 500 m².

V rámci vytváření územního plánu má být umístování veřejných ploch na soukromé pozemky v minimální míře, což v tomto případě není respektováno a pro umístění veřejné zeleně v daném místě jsou využity pouze soukromý (oplocený) pozemek, i když je dostatečný prostor vně oplocení areálu (volné veřejné plochy).

Dále v rámci návrhu této plochy veřejné zeleně není dodržen princip kontinuity ploch v návaznosti na původní (stále platný) územní plán obce Lednice, kde jak uvádím výše, byly tyto plochy situovány vně oplocení areálu.

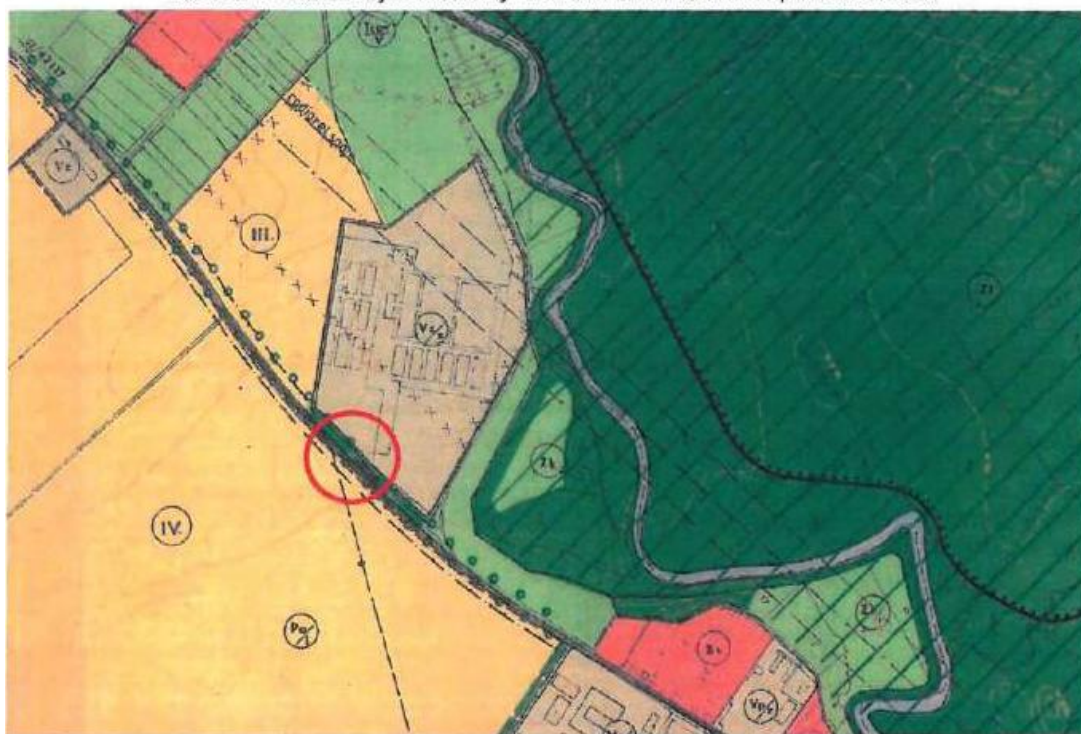
Tento zábor mého pozemku pro uvažovaný pás zeleně, uvnitř oplocení, bezdůvodně omezuje moje vlastnická práva k uvedeným pozemkům a znehodnocují pozemky z hlediska podnikatelských aktivit, i když dostatečný prostor existuje mezi stávajícím oplocením a stávající silnicí (parc.č. 1499 a 1500 ve vlastnictví JMK).

Navíc tak, jak je pruh zeleně navržen, s uvažovanou stezkou pro chodce a cyklisty, nebude funkční, neboť je přerušena oplocenou plochou regulační stanice VTL plynovodu.

Na základě výše uvedených skutečností žádám u situování ploch veřejné zeleně .ZU.380 v souladu se stávajícím územním plánem do prostoru mezi krajskou komunikací a oplocení zemědělského areálu.



Obrázek 1 - Zákres zájmové lokality v novém návrhu územního plánu z 04/2026



Obrázek 2 - Zákres zájmové lokality ve stávajícím územním plánu

> Vyhodnocení připomínky:

Připomínka se nevyhovuje.

Územní plán je koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území a způsob využití jednotlivých ploch. V této fázi se neřeší konkrétní majetkoprávní vztahy ani způsob případného vypořádání dotčených pozemků.

Navržené plochy zeleně nejsou vymezovány pouze jako samostatný pás vegetace podél komunikace, ale představují součást celkové koncepce systému sídelní zeleně obce. Jejich účelem je vytvoření souvislého vegetačního koridoru zajišťujícího oddělení rozdílných funkcí v území, zlepšení krajinného obrazu sídla, posílení ekologické stability území a omezení negativních vlivů dopravy. Plocha je určena pro pás zeleně, který má vytvořit zřetelnou hranici sídla a krajiny, je možné do ní umístit stezku pro pěší a cyklisty.

Vymezení jednotlivých funkčních ploch v územním plánu samo o sobě nezakládá změnu vlastnických práv ani neznamená bezprostřední realizaci navržených záměrů. Konkrétní technické řešení, včetně přesného umístění staveb a souvisejících opatření, bude předmětem navazujících řízení a projektové přípravy. Při těchto následných krocích budou zohledněny rovněž majetkoprávní vztahy a další podmínky v území.

Samotná skutečnost, že navržené řešení zasahuje do pozemků v soukromém vlastnictví, není důvodem pro nevymezení předmětných ploch, neboť územní plán není nástrojem pro řešení vlastnických vztahů a vlastnická struktura území není jediným kritériem pro stanovení koncepce rozvoje území.

Dále uvádíme, že v usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, se mj. říká, že územní plán stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

1.1.7. Ing. Dagmar Rajnochová, Slovácká 379, 691 44 Lednice

datum doručení: **05. 06. 2026**

č.j.: **MUBR 80464/2026**

Text připomínky

Neustále podávám připomínky k možnosti bydlení správce objektu v těchto dvou lokalitách. Znovu podávám připomínku a námitku k řešení těchto dvou území, která jsou v mém vlastnictví a která byla vždy určena k zahradnickým aktivitám, dokonce historicky cca od doby konce devatenáctého století. Protože tyto připomínky nejsou autorem ÚP Lednice vypořádány a změny jakkoliv odůvodněny (bydlení je zde uvedeno jako nepřipustné, přestože zde vždy tato možnost byla), připojuji k tomuto dokumentu přílohu:

Předpokládám, že grafická příloha není potřebná, v současném návrhu ÚP Lednice jsou tyto objekty zcela zřetelně vymezeny.

Příloha k připomínkám a námitkám k ÚP Lednice ze dne 5.6.2026:

Podávám tímto **zásadní připomínky a námitky k územnímu plánu obce Lednice**, který byl předložen při veřejném projednání dne 27.5.2026 v Lednici. Toto veřejné projednání bylo v pořadí již třetí, zřejmě z důvodů pochybení. Po každém z těchto projednávání jsme podávali připomínky, které nebyly vypořádány, ani v územním plánu implementovány. Jedná se především o možnost bydlení správce objektu v území označeném HU 166 a HU 161.

Tato území byla historicky minimálně od konce 19. století určena a užívána jako zahradnická, rovněž v minulém ÚP obce Lednice byla takto určena. Vždy zde byla možnost

bydlení, především správce objektu, což je v zahradnictví nutné. Bydlení bylo vyznačeno např. na parc. č. 40, v minulém návrhu ÚP Lednice bylo vyznačeno, že je bydlení správce objektu přípustné.

Jistě je skutečností, že by **měl být ÚP kontinuální a předvídatelný**. Na základě výše uvedeného jsme již započali své investice, vybudovali jsme sítě (kanalizaci, vodovod, el. vedení, vedení optického kabelu, nový vjezd na parc. č. 48, atd.). Nyní je vyznačeno na těchto územích bydlení jako nepřípustné, ovšem **tato změna nebyla s námi předem projednána a my s ní zásadně nesouhlasíme!** Není ani nikterak odůvodněna a podle našeho přesvědčení ani odůvodnit nelze. V textu ÚP je uvedeno „po dohodě s vlastníky nemovitostí...“, ačkoliv nás nikdo ani nekontaktoval a nikdo s námi změny ani nekonzultoval! Je to místo mezi obytnými a obydlennými domy, v zastavěném území, dostatečně velké, aby plnilo všechny ostatní nutné funkce. Pro obec Lednici je každá možnost bydlení nesmírně důležitá, s možnostmi parkování je to záležitost, která Lednici stále velmi chybí. Bez možností trvalého bydlení stálých lednických obyvatel nepřichází v úvahu žádoucí rozvoj obce – cizí developéři a vlastníci penziónů obec nevybudují.

Je pro nás naprosto nepochopitelné, že na našich pozemcích HU 161 a HU 166, které jsou jak v místě, zastavěném obytnými domy, tak v bezprostřední blízkosti – sousedství - zdejších lázní a opět obytnými domy, územní plán nepřipouští jedno bydlení, ale jako „Přípustné využití“ uvádí:

a) **záměry pro výrobu, skladování nebo zemědělství a související využití...**

Chápeme to tak, že na těchto plochách můžeme postavit kravín (zemědělská výroba), ale jedno bydlení pro zahradníka nikoliv. V obydlenné a lázeňské části Lednice nám to přijde nejen nesmyslné, ale absurdní. Samozřejmě nikdo nemůže předpokládat, že jako soukromý vlastník budeme budovat „cyklistické stezky, ekologická a informační centra, turistické přístřešky, altány, památníky, rozhledny, kaple, boží muka, plastiky, atd.“. I územní plán by jistě měl počítat a respektovat záměry vlastníka pozemku, pokud není nikterak kontroverzní ani narušující cokoliv. V Lednici chybí klid a pohoda k bydlení lednických občanů, mladí odcházejí, protože nemají v Lednici kde bydlet, staví většinou v okolních vesnicích, především ve Valticích. To není právě pro Lednici dobrý výhled. Staří obyvatelé umírají, jejich domy skupují cizí spekulanty, kteří z nich tvoří penzióny nebo rekreační objekty. Nejsme přesvědčeni, že toto jsou ideální podmínky pro rozvoj obce.

Naše parcela č. 48 přímo vybízí k výstavbě jednoho malého, vkusného bydlení pro zahradníky (+ pracovny, ateliér, zahradnický archiv atd.), které bude z pohledu ulice Slovácké velmi vhodným vyplněním tohoto prostoru, za kterým bude zahradnictví a vzadu malé skladovací prostory pro nářadí a další zahradnické potřeby. Ty nebudou z pohledu ulice viditelné, protože to jistě není ani žádoucí. Přestože územní plán umožňuje stavět sklady a podobná zařízení i v sousedství lázní! Samozřejmě, že taková zařízení jsou spojena s nadměrnou nákladní dopravou atd.

Jsme podstatnou část našeho života lednickými občany, profesionálními zahradníky, manžel byl dlouhá léta děkanem zahradnické fakulty. Máme Lednici rádi, hodně o ní víme, a těžko se smiřujeme s negativními jevy, jako je například současná podoba územního plánu na našich pozemcích. Nikdy bychom zde nenechali postavit kravín, ani velkoplošné sklady, které zde ÚP připouští.

Důrazně ale žádáme o úpravu možností využití našich pozemků i k bydlení správce objektů, jak tomu bylo doposud a jak tomu bylo i v minulém návrhu ÚP Lednice. V zahradnictví musí být neustálý dozor, ostatně v Zámeckém zahradnictví – HU 180 je bydlení rovněž.

Žádáme důkladné vypořádání těchto našich připomínek, žádáme umožnění našich záměrů, které jsou rozhodně ve prospěch obce Lednice a ve prospěch zachování tradičních hodnot obce Lednice a jejího rozvoje ve prospěch občanů i budoucích občanů. Je jistě žádoucí, aby zde zůstaly i naše další generace.

Je nepochybně otázkou, zda mají být tyto naše plochy v zastavěné, obytné a lázeňské části Lednice zařazeny do stejného využití, jako okrajové, dnes již výrobní části, jako je zemědělský areál (dříve rychlírny) na okraji obce směrem k Nejdku, či pozemky Mendelovy univerzity na okraji obce směrem na Valtice, atd. Jsou to plochy úplně opačného využívání, než jsou plochy naše, které jsou svým charakterem a umístěním přímo charakteristické pro využití bydlení, rekreace a služeb pro zdejší široké okolí. Samozřejmě s podstatnou částí zeleně, tak, jak to zamýšlíme a doposud děláme my.

V minulém územním plánu byly tyto plochy určeny k zahradnickým činnostem a byla zde „veškerá výroba zakázána“. O to absurdnější je současný návrh využití těchto ploch jako „výrobních“. O kontinuitě a předvídatelnosti nelze vůbec uvažovat.

Budeme rozhodně i nadále usilovat o smysluplné určení využití našich pozemků, proto jsme kdykoliv k dispozici k jakékoliv konzultaci. Jistě by bylo přínosné, kdyby autor ÚP mohl posoudit záměr na místě samém, nepochybně by musel alespoň přemýšlet o nesmyslnosti současného návrhu využití ploch v území obytných domů, lázní a sportoviště jako „výrobní“. Naše stanovisko i záměry jsou kontinuální, velmi citlivé k trvalému využívání území obce Lednice jako obce rekreační, lázeňské, a především přívětivé pro nerušené trvalé bydlení obyvatel.

Žádáme proto o úpravu ÚP Lednice v tomto smyslu a respektování našich vlastnických práv v souladu se záměry obce jako obce novodobě lázeňské a historicky zahradnické.

Doplněno 8.6.2026:

Příloha č. 2 k připomínkám a námítkám k ÚP Lednice ze dne 5.6.2026:

Připojuji tímto tuto malou přílohu k připomínkám, které jsem odeslala dne 5.6.2026 prostřednictvím datové schránky.

Po konzultacích s odborníky na územní plánování a projektanty navrhuji zařadit naše pozemky, které jsou na současném návrhu ÚP Lednice označeny jako HU 166 a HU 161, v zastavěné obytné a lázeňské části Lednice jako **„Plochy smíšené obytné“**, což by nepochybně umožňovalo malé, přijatelné podnikání (zahradnictví, služby atd.) i případné bydlení, parkování, aktivity spojené se sportem, atd. – parkování na našem pozemku parc. č. 1793/2 při ulici Slovácká bylo v minulém ÚP přímo zakotveno. To vše Lednice velmi potřebuje a tyto pozemky jsou pro takové využití ideální. My už to nevybudujeme, ale pokud zde nebude smysluplná možnost využití těchto ploch, je velmi pravděpodobné, že naši dědici ponechají pozemky ladem do doby, než dojde ke změně ÚP tak, aby je mohli využívat. Nevidím žádnou překážku této změny ÚP a rozhodně si nepřejeme, aby naši dědici prodali pozemky na sklady a další využití tohoto typu. Na to máme Lednici příliš rádi a tohoto území si velmi vážíme.

Žádáme proto o úpravu ÚP Lednice v tomto smyslu a respektování našich vlastnických práv v souladu se záměry obce jako obce novodobě lázeňské a historicky zahradnické. Stále jsme přístupni jakékoliv konzultaci.

> Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Návrh územního plánu vymezuje předmětné pozemky jako plochy smíšené výrobní všeobecné **HU** (HU 166 a HU 161), což odpovídá stavu, dlouhodobě uplatňovaným požadavkům vlastníka a historickému způsobu využívání území a zákonem požadovanému jednotnému standardu územně plánovací dokumentace. V průběhu pořizování územního plánu byl opakovaně požadován a akcentován zejména rozvoj zahradnických činností a s tím související možnost bydlení správce objektu.

Podmínky využití ploch **HU** nevylučují existenci nezbytného provozního zázemí souvisejícího s jeho využitím, samostatná obytná funkce však není hlavním účelem těchto ploch.

Záměr „vybudování jednoho malého, vkusného bydlení pro zahradníky (+ pracovny, ateliér, zahradnický archiv atd.“ není a priori vyloučen pokud stavba nenaplní definici rodinného domu dle stavebního zákona, tj. ve stavebním objektu by převládala funkce obytná. Stavba pro potřeby zahradnictví, která by obsahovala byt správce, je tak stále možná i když ji územní plán výslovně neuvádí. Argument, který poukazuje na skutečnost, že v minulém návrhu ÚP bylo bydlení správce přípustné, sám o sobě nezakládá legitimní očekávání. Návrh ÚP je v průběhu pořizování proměnlivý a až vydaná ÚPD vytváří stabilní regulaci.

Odůvodnění územního plánu pak v koncepci výroby samotnou výrobu definuje jako jednu ze základních urbanistických funkcí v sídle, která je územním plánem zajištěna vymezením ploch smíšených výrobních všeobecných (HU), jejichž podmínky **obecně umožňují podnikání**, ale neurčuje konkrétně jaké.

Dále koncepcí výroby uvádí:

Z hlediska stávajících výrobních či zemědělských provozů v obci, lze tato zařízení ve vztahu k územnímu plánu rozdělit na dvě skupiny:

- *Zařízení, která jsou funkčních a prostorově stabilizovaná. Taková územní plán vymezuje jako stabilizované plochy smíšené výrobní. Jsou jimi například zemědělský areál mezi Lednicí a Nejdkem, vinařská výroba při ulici Nejdecké, zahradní centrum při ulici Mikulovské, **tři plochy zahradnictví při ulici Slovácké** a plocha na pozemcích Mendelovy univerzity při ulici Valtická.*
- *Zařízení, která jsou nedostatečně využívána či zanedbaná a bylo by vhodné jejich další využití.*

Konec citace

Z uvedeného jasně vyplývá, že zahradnictví je v místě považováno za stabilizované.

Stabilizované plochy jsou podle článku 40 územního plánu vymezovány za účelem ochrany stávajícího charakteru území a nelze v nich připustit změny, které by tento charakter výrazným způsobem měnily. Podle vyhlášky 157/2024 jsou stavby pro bydlení v plochách smíšených výrobních přípustné pouze ve zvlášť odůvodněných případech. Jejich přímá a nezbytná provozní vazba na hlavní činnost v území však nebyla v obci ani v tomto konkrétním případě shledána relevantní.

Navržená regulace plochu HU odpovídá současnému pojetí a funkčnímu určení výrobních a obdobných areálů v Lednici. Samostatný objekt pro bydlení správce areálu již nepředstavuje typologicky běžnou ani obecně vyžadovanou součást provozu obdobných zařízení.

Územní plán k výrobním a obdobným areálům přistupuje jednotně a nepřipouští v nich obecně rozvoj samostatné obytné funkce. Cílem je zachovat jejich primární hospodářské využití a předcházet postupnému oslabování výrobní funkce území v důsledku individuálních požadavků na bydlení. Obec má zájem na stabilizaci těchto areálů jako ploch určených především pro podnikání, výrobu a související činnosti, nikoliv na jejich postupném drobení obytnou zástavbou. Vědomi si určité potřeby bydlení je ponechán prostor pro zřízení bydlení v rámci přípustných staveb.

Pro rozvoj bydlení jsou v územním plánu vymezeny především plochy smíšené obytné, jejichž regulace je tomuto účelu přizpůsobena. Navržené řešení proto současně sleduje zřetelnější vymezení hranice mezi jednotlivými druhy ploch a jejich regulací, aby bylo zřejmé, ve kterých částech obce je prioritou rozvoj obytné funkce a ve kterých zachování funkce výrobní či hospodářské. Skutečnost, že předchozí územně plánovací dokumentace připouštěla odlišný způsob využití, sama o sobě nezakládá nárok na zachování totožné regulace v novém územním plánu.

Požadavek na zařazení pozemků do ploch smíšených obytných **SU** nebyl uplatněn k projednanému Zadání územního plánu z února 2022, ale byl uplatněn až v závěrečné fázi pořizování územního plánu. Návrh územního plánu byl v průběhu pořizování opakovaně projednán a byla k němu zajištěna stanoviska dotčených orgánů. Změna funkčního využití předmětných pozemků z ploch smíšené výrobní všeobecné (**HU**), do kterých spadá i provoz zahradnictví, na plochy smíšené obytné (**SU**) by představovala podstatnou změnu projednaného návrhu, která by vyžadovala nové posouzení, úpravu textové i grafické části územního plánu a opakované veřejné projednání.

Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům.

1.1.8. Klára Rothscheinová, Slovácká 246, 691 44 Lednice

datum doručení: **04. 06. 2026**

č.j.: **MUBR 80463/2026**

Připomínky k návrhu nového územního plánu v příloze:

1) Text připomínky:

Opomenutí skutečnosti, že od 1.7.2025 je k.ú. Lednice na Moravě součástí vyhlášené CHKO Soutok. O tomto faktu neexistuje v žádné z textové části návrhu zmínka.

Odůvodnění uplatněné připomínky:

V předloženém návrhu ÚP (verze 04/2026) není jak v textové části zohledněna skutečnost, že od 1.7.2025 je vyhlášena CHKO Soutok (NV č. 55/2025 Sb., Vyhl. č. 56/2025 Sb.), která zasahuje do katastrálního území obce Lednice na Moravě.

Plocha CHKO je vyznačena pouze v koordinačním výkrese, který je ovšem pro značné limity v území velmi nepřehledný. Zejména se jedná o absenci údajů o CHKO Soutok v rámci hodnocení dopadů návrhu na životní prostředí:

- ÚZEMNÍ PLÁN (výrok) – textová část, duben 2026;
- ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU – textová část, duben 2026;
- ČÁST A VVURÚ - VYHODNOCENÍ VLIVU ÚZEMNÍHO PLÁNU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, duben 2026
- VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU LEDNICE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, duben 2026

Žádám o aktualizaci výše uvedených textových dokumentů o skutečnost, že část území k.ú. Lednice na Moravě je začleněna do CHKO Soutok a z toho vyplývající omezení dle zonace CHKO.

2) Text připomínky:

Nesouhlasím(e) s návrhem územního plánu v místě výše uvedené parc. č. 18 a parc. č.19, které jsou územním plánem zařazeny do stabilizované plochy .OV.040 (občanské vybavení), jež nerespektuje stávající stav v území, tj. zeleň – veřejný park spojujícím zámecký park s alejí Petra Bezruče.

> Vyhodnocení připomínky:

Ad 1) Připomínce se vyhovuje částečně.

Informace o uvedených skutečnostech bude vložena do odůvodnění územního plánu jako nepodstatná úprava.

Odůvodnění:

Vyhlášení CHKO Soutok představuje změnu v oblasti ochrany přírody, která nastala v průběhu pořizování územního plánu. Tato skutečnost však nemá vliv na navrženou koncepci rozvoje území ani na vymezení ploch a koridorů návrhu Územního plánu Lednice.

CHKO Soutok je v návrhu územního plánu zohledněna jako limit využití území v koordinačním výkrese. Samotné vyhlášení CHKO ani její zonace nevyvolávají potřebu změny řešení územního plánu, neboť ochranné podmínky chráněné krajinné oblasti se uplatňují přímo na základě právních předpisů a při následných správních řízeních podle zvláštních právních předpisů a nejsou v rozporu se způsobem využití navrhovaných ploch.

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území posuzují dopady návrhu územního plánu na dotčené přírodní hodnoty, zejména na území Natura 2000, EVL Niva Dyje a další chráněná území. V dokumentaci SEA je navíc území dotčené budoucí CHKO Soutok již identifikováno prostřednictvím EVL Niva Dyje, u níž je výslovně uvedena kategorie chráněného území „CHKO (v přípravě)“, a je konstatováno, že lesnaté území nivy Dyje bude součástí připravované CHKO Soutok.

Požadované doplnění textových částí dokumentace ÚP by mělo pouze informativní formální charakter a nepředstavovalo by změnu koncepce ani změnu vyhodnocení jejích vlivů.

Nejedná se proto o skutečnost, která by vyžadovala úpravu návrhu územního plánu nebo dokumentace SEA po veřejném projednání.

Současně se nejedná o podstatnou úpravu ve smyslu stavebního zákona, která by zakládala potřebu opakovaného veřejného projednání nebo nového posouzení vlivů na životní prostředí.

Ad 2) Připomínce se nevyhovuje

Územní plán vymezuje plochu OV.040 jako stabilizovanou plochu občanského vybavení veřejného z důvodu zachování a ochrany veřejného charakteru tohoto území a jeho vazby na veřejně přístupné a veřejně využívané funkce v centru Lednice. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití nevychází pouze z druhu pozemku evidovaného v katastru nemovitostí nebo z aktuálního způsobu jeho využití, ale především z urbanistické funkce území, jeho významu ve struktuře sídla a dlouhodobé koncepce rozvoje obce.

Zařazení pozemků do plochy občanského vybavení veřejného neznamena automaticky předpoklad jejich zastavění ani zrušení stávající zeleně. Naopak součástí přípustného využití ploch občanského vybavení veřejného jsou také veřejná prostranství, parky a veřejná zeleň, stromořadí a další vegetační prvky. Zachování parkové úpravy, pěších vazeb i krajinářské funkce území je tedy v rámci plochy OV možné a není návrhem územního plánu dotčeno. Stabilizované plochy jsou podle článku 40 územního plánu vymezovány za účelem ochrany stávajícího charakteru území a nelze v nich připustit změny, které by tento charakter výrazným způsobem měnily.

Požadovaná změna zařazení předmětných pozemků do ploch zeleně všeobecné (ZU) je z hlediska metodiky vymezování ploch s rozdílným způsobem využití sice obecně možná, avšak po posouzení urbanistických souvislostí a funkčních vazeb v území je vhodnější ponechat předmětné pozemky v rámci plochy občanského vybavení veřejného OV.040. Toto vymezení lépe vystihuje jejich postavení jako součásti veřejně přístupného a funkčně propojeného prostoru navazujícího na areály veřejného vybavení. Pořizovatel konstatuje, že vymezení plochy OV.040 nepředstavuje předpoklad ani požadavek zastavění stávajících ploch zeleně.

Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. Nemá-li taková práva vlastník pozemků, nemůže taková práva mít ani jiný subjekt (např. občan obce), který předmětné pozemky nevlastní.

Pořizovatel proto neshledal důvod ke změně navrženého funkčního zařazení plochy.

1.1.9. Okrašlovací spolek Lednice, z. s., Slováká 246, 691 44 Lednice

datum doručení: **08. 06. 2026**

č.j.: **MUBR 81282/2026**

Text připomínky:

Nesouhlasím(e) s návrhem územního plánu v místě výše uvedené parc.č.18 a parc.č.19, které jsou územním plánem zařazeny do stabilizované plochy .OV.040 (občanské vybavení), jež nerespektuje stávající stav v území, tj. zeleň – veřejný park spojujícím zámecký park s alejí Petra Bezruče.

> Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje

Územní plán vymezuje plochu OV.040 jako stabilizovanou plochu občanského vybavení veřejného z důvodu zachování a ochrany veřejného charakteru tohoto území a jeho vazby na veřejně přístupné a veřejně využívané funkce v centru Lednice. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití nevychází pouze z druhu pozemku evidovaného v katastru nemovitostí nebo z aktuálního způsobu jeho využití, ale především z urbanistické funkce území, jeho významu ve struktuře sídla a dlouhodobé koncepcí rozvoje obce.

Zařazení pozemků do plochy občanského vybavení veřejného neznamena automaticky předpoklad jejich zastavění ani zrušení stávající zeleně. Naopak součástí přípustného využití ploch občanského vybavení veřejného jsou také veřejná prostranství, parky a veřejná zeleň, stromořadí a další vegetační prvky. Zachování parkové úpravy, pěších vazeb i krajinářské funkce území je tedy v rámci plochy OV možné a není návrhem územního plánu dotčeno. Stabilizované plochy jsou podle článku 40 územního plánu vymezovány za účelem ochrany stávajícího charakteru území a nelze v nich připustit změny, které by tento charakter výrazným způsobem měnily.

Požadovaná změna zařazení předmětných pozemků do ploch zeleně všeobecné (ZU) je z hlediska metodiky vymezování ploch s rozdílným způsobem využití sice obecně možná, avšak po posouzení urbanistických souvislostí a funkčních vazeb v území je vhodnější ponechat předmětné pozemky v rámci plochy občanského vybavení veřejného OV.040. Toto vymezení lépe vystihuje jejich postavení jako součásti veřejně přístupného a funkčně propojeného prostoru navazujícího na areály veřejného vybavení. Pořizovatel konstatuje, že vymezení plochy OV.040 nepředstavuje předpoklad ani požadavek zastavění stávajících ploch zeleně.

Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávnímu zájmu. Nemá-li taková práva vlastník pozemků, nemůže taková práva mít ani jiný subjekt (např. občan obce), který předmětné pozemky nevlastní.

Pořizovatel proto neshledal důvod ke změně navrženého funkčního zařazení plochy.

1.1.10. Ing. Dagmar Chlupová, Na Zahradách 619, 691 44 Lednice

datum doručení: **08. 06. 2026**

č.j.: **MUBR 82242/2026**

Vážení,

tímto podávám připomínku k návrhu územního plánu Lednice, projednávanému dne 27.05.2026, s cílem navrhnout změnu v koncepci územního plánu tak, **aby dostatečně chránil stálé obyvatele před negativními dopady komercializace rezidenčních nemovitostí v obci. Navrhuji proto přepracování územního plánu tak, aby poskytl stálým obyvatelům jistotu klidného bydlení tím, že jasně definuje a vyčlení plochy určené výhradně pro bydlení. Požaduji, aby návrh územního plánu byl přepracován tak, aby:**

- **v rezidenčních částech zachoval plochy určené výhradně pro bydlení a tím jasně odlišil klidová obytná území od území smíšených a turistických.**

- plošně nenahrazoval území určená pro bydlení kategorií SU.

Odůvodnění připomínky:

Navržené řešení považuji za nevyvážené, nepřiměřené a urbanisticky nevhodné, neboť:

- ruší dosavadní jasně vymezené obytné funkce území,
- významně rozšiřuje přípustné využití směrem ke komerčním a turistickým aktivitám,
- **oslabuje ochranu stabilního bydlení a kvality života rezidentů.**

Klíčové důvody připomínky:**Rozpor se Strategií rozvoje území (MAS LVA 2021-2027)**

Navržené řešení je v rozporu se Strategií rozvoje území MAS Lednicko-valtický areál pro období 2021-2027, která definuje Lednici jako území založené na principech **udržitelného cestovního ruchu při současném zachování vysoké kvality života místních obyvatel a silných komunitních vazeb**. Strategie výslovně akcentuje, že jde o území, „kde se dobře žije“, s důrazem na sousedské vztahy a stabilní komunitu. Navržené plošné převedení obytných ploch na plochy smíšené urbánní (SU) však umožňuje významné rozšíření komerčních a ubytovacích funkcí do rezidenčních částí obce, což je v přímém rozporu s principem udržitelného rozvoje a ochrany kvality bydlení.

Tento postup může vést k postupné přeměně obytných lokalit, narušení sociální soudržnosti a zhoršení podmínek trvalého bydlení, čímž se významně odchyluje od strategické vize rozvoje území.

Nedostatečné zdůvodnění návrhu územního plánu, při kterém dochází k zásadním změnám ploch na SU ve vazbě na kvalitu života obyvatel.

V textové části návrhu se sice obecně uvádí, že územní plán má vytvářet podmínky pro „**kvalitní bydlení, práci, podnikání a rekreaci**“, přičemž cílem je „**udržitelný rozvoj obce**“. Jedná se však pouze o ničím nepodložené **všeobecné deklarace**. **V návrhu však zcela chybí konkrétní zdůvodnění změn. V podmínkách turisticky extrémně exponované lokality není vysvětleno, proč je nutné přejít na smíšené obytně-všeobecné plochy, proč se jedná o plošné změny v takovém rozsahu. Nejsou vyhodnoceny dopady na kvalitu bydlení, nejsou analyzovány možné dopady ohledně zvýšení turistického tlaku a dopady týkající se dostupnosti bydlení pro stálé obyvatele. Návrh územního plánu nijak nezodpovídá potřebnost a přiměřenost takto zásadní funkční změny z obytné na smíšené obytné zóny.**

Legalizace nezákonných praktik.

V území je již nyní provozována celá řada turistických ubytovacích zařízení, které jsou v provozu v rozporu se stávajícím územním plánem. Navrhovaná změna by tak fakticky umožnila dodatečnou legalizaci dlouhodobého porušování právních předpisů, místo aby byl protiprávní stav řešen standardními nástroji stavebního práva (jako příklad uvádím www.apartmanynazahradach.cz pokud by bylo třeba, vyjmenuji dalších dvacet). Územní plánování má být koncepční činností sledující veřejný zájem, nikoliv nástrojem k „amnestii“ nelegálních aktivit. Schválením připravovaného územního plánu by došlo ke zvýhodnění subjektů, které porušovaly pravidla, oproti těm, kteří je dodržují. Došlo by tak k narušení principu rovnosti před zákonem, legitimního očekávání vlastníků nemovitostí, kteří

investovali do bydlení v čistě obytné zóně a v neposlední řadě k narušení důvěry ve výkon veřejné správy. Změna funkčního využití musí být řádně odůvodněna veřejným zájmem.

Pokud je jedním z hlavních faktických důvodů přizpůsobení se existujícímu nelegálnímu stavu (osoba, v jejíž gesci na obci je příprava územního plánu se takto opakovaně na veřejnosti vyjadřuje), pak nejde o legitimní urbanistický důvod, ale o účelové rozhodnutí, které kryje nezákonné praktiky.

Ze všech shora uvedených důvodů považují navrhovaný územní plán z pohledu udržitelného rozvoje lokality, zachování komunity a životní perspektivy současných i budoucích obyvatel obce za zcela nevyvážený, nevhodný, a proto navrhuji jeho přepracování.

> Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje

Požadavek na zachování samostatných ploch určených výhradně pro bydlení a na plošné nevymezování ploch smíšených obytných všeobecných (SU) nebyl akceptován, protože je v rozporu se základní urbanistickou koncepcí navrženého územního plánu.

Jedním ze stěžejních principů návrhu Územního plánu Lednice je podpora polyfunkčního (smíšeného) charakteru sídla, který odpovídá historickému vývoji obce i současným požadavkům na udržitelný rozvoj. V odůvodnění územního plánu je výslovně uvedeno, že „podmínky územního plánu vedou k podpoře smíšeného využití území uvnitř sídla i v krajině“ a že cílem je „podporovat polyfunkčnost území“. Dále se uvádí, že „mísením funkcí na úrovni ploch, pozemků a staveb vzniká stabilní urbanistická struktura, přívětivá k bydlení, práci i rekreaci“ a že územní plán proto „vymezuje v zastavěném území především plochy smíšené obytné“ (viz kap. Základní koncepce rozvoje území obce – Polyfunkčnost sídla a krajiny). Stejný princip je dále rozveden v části Urbanistická koncepce, kde je uvedeno, že principem urbanistické koncepce je „komponovaná skladba ploch s rozdílným způsobem využití“ a že „plochy smíšené obytné zajišťují koncepci bydlení“ (viz kap. Urbanistická koncepce – Úvod a východiska). Územní plán tedy nevychází z konceptu funkčně oddělených monofunkčních obytných zón, ale naopak z koncepce smíšeného využití území, která je jedním ze základních principů navrženého řešení. Vymezení ploch SU proto nepředstavuje nahodilou změnu oproti platnému územnímu plánu (který je navíc metodicky zastaralý), ale naplnění celkové urbanistické koncepce územního plánu.

Současně nelze souhlasit s tvrzením, že vymezení ploch SU znamená rezignaci na ochranu bydlení nebo otevření prostoru pro neomezenou komercializaci obytného prostředí. Územní plán výslovně uvádí, že plochy smíšené obytné všeobecné jsou vymezovány „za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí umožňujícím bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel“ (viz kap. Urbanistická koncepce – Koncepce bydlení). Ochrana stávajících obytných lokalit je zajištěna především tím, že převážná část pozemků určených k bydlení je zahrnuta do stabilizovaných ploch smíšených obytných, ve kterých je požadováno zachování stávajícího charakteru zástavby. Odůvodnění územního plánu výslovně uvádí, že ve stabilizovaných plochách bude probíhat zejména kultivace a zkvalitňování stávajícího bytového fondu a doplňování proluk, přičemž je respektován stávající charakter území (viz kap. Urbanistická koncepce – Koncepce bydlení).

Přípustnost dalších funkcí v plochách SU je navíc omezena podmínkou jejich slučitelnosti s bydlením. Návrhové plochy SU jsou určeny především pro rodinné domy a další bydlení nerušící funkce, přičemž smíšenost má sloužit k podpoře dostupnosti služeb, občanského vybavení a pracovních příležitostí v docházkové vzdálenosti, nikoliv k vytlačování bydlení. Samotné zařazení pozemků do ploch SU nezakládá automatickou možnost realizace jakéhokoliv komerčního nebo ubytovacího záměru. Přípustnost konkrétních staveb a způsobů využití území je vždy podmíněna splněním podmínek stanovených územním plánem a bude posuzována v navazujících řízeních podle příslušných právních předpisů. Námitka, že návrh územního plánu plošně upřednostňuje komerční a turistické využití před bydlením, proto není důvodná. Koncepce smíšených obytných ploch je součástí základní urbanistické koncepce návrhu a současně obsahuje mechanismy chránící stabilizované obytné prostředí a kvalitu bydlení stávajících obyvatel Lednice.

K rozporu se Strategií rozvoje území MAS Lednicko-valtický areál pro období 2021–2027 pořizovatel uvádí, že uvedený strategický dokument není závazným podkladem pro stanovení funkčního využití jednotlivých ploch v územním plánu. Současně nelze souhlasit s tvrzením, že by návrh územního plánu byl s cíli strategie v rozporu. Strategie rozvoje území pracuje jak s ochranou kvality života obyvatel, tak s rozvojem cestovního ruchu jako významné součásti místní ekonomiky. Návrh územního plánu tyto cíle vzájemně vyvažuje a vytváří podmínky pro jejich souběžné naplňování.

Návrh územního plánu není veden snahou legalizovat tzv. černé stavby. Územní plán stanovuje koncepci budoucího rozvoje území, nikoliv právní režim již existujících staveb. Skutečnost, že nový územní plán neobsahuje výslovné ustanovení připouštějící určitý způsob využití, sama o sobě neznámá, že tím dochází k předjímání nezákonnosti stávajícího stavu nebo k vyloučení postupů, které připouští stavební zákon.

1.1.11. **Rostislav Stránský a Milan Stránský**, Sládečkova 509/43 715 00 Ostrava Michálkovice, Hasičská 3039, 738 01 Frýdek – Místek

datum doručení: **11. 06. 2026**

č.j.: **MUBR 83934/2026**

Text připomínky:

Vzhledem k probíhajícímu schvalování nového územního plánu obce Lednice, a to konkrétně, že přímo našeho pozemku se má týkat stavba plynové přeložky - na část našeho pozemku zasahuje ochranné pásmo, vás tímto žádáme o zařazení do připomínkového řízení v rámci ÚP Lednice, s tím, že jsme nebyli o tomto záměru informováni a kategoricky s ním nesouhlasíme a to z důvodu možného znehodnocení výše uvedeného pozemku a znemožnění uskutečnění budoucích plánů s tímto pozemkem. Tímto žádáme o informaci o zohlednění naší připomínky – popřípadě možnost úpravy ÚP Lednice.

Odůvodnění uplatněné připomínky:

Z důvodu projednávání a schvalování nového ÚP obce Lednice, návrh se dotýká vlastnického práva spolumajitelů pozemku p.č. 2350/1.

> Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje

Pozemek p. č. 2350/1 v k. ú. Lednice na Moravě se nachází v nezastavěném území obce, v doposud platném územním plánu (1996) se nachází v plochách orná půda.

Územní plán je koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území a způsob využití jednotlivých ploch a koridorů. V této fázi se neřeší konkrétní majetkové vztahy ani způsob případného vypořádání dotčených pozemků. Samotná skutečnost, že navržené řešení zasahuje do pozemků v soukromém vlastnictví, není důvodem pro nevymezení předmětných ploch nebo koridorů, neboť územní plán není nástrojem pro řešení vlastnických vztahů a vlastnická struktura území není jediným kritériem pro stanovení koncepce rozvoje území.

Vymezení koridoru představuje rezervaci prostoru pro prověření a případnou realizaci veřejně prospěšné infrastruktury. Samotné vymezení koridoru nepředstavuje bezprostřední zásah do vlastnických práv v rozsahu odpovídajícím budoucímu ochrannému pásmu. Konkrétní rozsah případných omezení bude znám až na základě podrobnější projektové dokumentace a navazujících správních řízení.

V současné době nelze tedy předjímat, zda její ochranné pásmo zasáhne do výše uvedeného pozemku. Existenci ochranného pásma zasahujícího do tohoto pozemku nejsou práva vlastníků dotčena a také nikterak neomezuje jeho možné využití (orná půda).

K tvrzení podatelů připomínky, že nebyli o navrženém řešení informováni, pořizovatel uvádí, že pořizování územního plánu je zákonem upravený proces, jehož součástí je opakované zveřejňování návrhu územního plánu, veřejná projednání a možnost uplatňování připomínek. Právě prostřednictvím těchto postupů je zajištěna informovanost vlastníků pozemků i veřejnosti o navrhovaném řešení.

Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávnímu zájmu.

Dále uvádíme, že v usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, se mj. říká, že územní plán stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

1.1.12. **Radka Kršková**, Mikulovská 211, Lednice 691 44

datum doručení: **11. 06. 2026**

č.j.: **MUBR 84019/2026**

1. Námitka ke změně využití plochy .OV.040 - park v rámci lednického zámeckého parku
2. Námitka ke změně využití několika ploch v rámci Z.05: .SU.086, .SU.087, .SU.084, .PU.085- soukromé zemědělské plochy
3. Námitka pro nově určené plochy pro parkování K.01, Z.11 - trvale travní porost

1. Plocha .OV.040 dnes slouží převážně jako veřejná zeleň v rámci zámeckého parku pro všechny návštěvníky, klidová zóna pro místní, bezpečný provozní tah pro dětské skupiny, jako pietní místo ke shromáždění u sochy ke slavnému ukončení II. sv. války. Historicky je

plocha součástí lednického parku, který propojuje alej Petra Bezruče, lemující cestu do Valtic. Je to důležitá součást zeleně, pro faunu i floru. Již v minulosti byla snaha obce přeměnit tuhle plochu na parkoviště, což by dost radikálně vedlo ke zhoršení kvality životního prostředí, ke snížení podílu zeleně a omezení prostoru místních obyvatel k odpočinku, trávení volného času.

2. Plochy v rámci Z.05: .SU.086, .SU.087, .SU.084, .PU.085 dnes slouží jako všeobecně využívané zemědělské plochy v soukromém vlastnictví. Je to nesprávné zabránit zemědělské plochy, které jsou důležité pro životní prostředí, zadržují dešťovou vodu, zlepšují kvalitu ovzduší a souzní s florou a faunou. Lednice nepotřebuje výstavbu dalších velkoplošných zastavitelných ploch v tomto území, které je tak blízko spjaté se zahradami, zemědělskými plochami a větrolamy. Další navrhované velkoplošné plochy k zástavbě bohatě stačí (Z. 12, Z.07)!
3. Plocha K.01 dnes slouží jako vzácný trvalý travnatý porost v záplavovém území řeky Dyje, plocha Z.11 dnes slouží jako trvalý travnatý porost. Lednice je malá obec, sice významná díky zapsání na seznamu UNESCO, ale to neznamená, že její obyvatelé se budou díky tomuto aspektu přizpůsobovat a trpět pro potřeby cizích bezohledných turistů. Dnešní stávající stav a počet parkovišť je dostatečný a pokud se jejich počet naplní, vše je v pořádku, ať si návštěvník udělá výlet jindy a na shledanou příště. Návštěvnost obce nelze stále navyšovat a navyšovat, naopak, musíme najít limity a držet se jich, nebo časem se kvality obce zcela vytratí a zmizí.

> Vyhodnocení připomínek:

Ad 1) Připomínce se nevyhovuje

Územní plán vymezuje plochu OV.040 jako stabilizovanou plochu občanského vybavení veřejného z důvodu zachování a ochrany veřejného charakteru tohoto území a jeho vazby na veřejně přístupné a veřejně využívané funkce v centru Lednice. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití nevychází pouze z druhu pozemku evidovaného v katastru nemovitostí nebo z aktuálního způsobu jeho využití, ale především z urbanistické funkce území, jeho významu ve struktuře sídla a dlouhodobé koncepce rozvoje obce.

Zařazení pozemků do plochy občanského vybavení veřejného neznámá automaticky předpoklad jejich zastavění ani zrušení stávající zeleně. Naopak součástí přípustného využití ploch občanského vybavení veřejného jsou také veřejná prostranství, parky a veřejná zeleň, stromořadí a další vegetační prvky. Zachování parkové úpravy, pěších vazeb i krajinářské funkce území je tedy v rámci plochy OV možné a není návrhem územního plánu dotčeno. Stabilizované plochy jsou podle článku 40 územního plánu vymezovány za účelem ochrany stávajícího charakteru území a nelze v nich připustit změny, které by tento charakter výrazným způsobem měnily.

Požadovaná změna zařazení předmětných pozemků do ploch zeleně všeobecné (ZU) je z hlediska metodiky vymezování ploch s rozdílným způsobem využití sice obecně možná, avšak po posouzení urbanistických souvislostí a funkčních vazeb v území je vhodnější ponechat předmětné pozemky v rámci plochy občanského vybavení veřejného OV.040. Toto vymezení lépe vystihuje jejich postavení jako součásti veřejně přístupného a funkčně propojeného prostoru navazujícího na areály veřejného vybavení. Pořizovatel konstatuje, že

vymezení plochy OV.040 nepředstavuje předpoklad ani požadavek zastavění stávajících ploch zeleně.

Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. Nemá-li taková práva vlastník pozemků, nemůže taková práva mít ani jiný subjekt (např. občan obce), který předmětné pozemky nevlastní.

Pořizovatel proto neshledal důvod ke změně navrženého funkčního zařazení plochy.

Ad 2) připomínce se nevyhovuje

Vymezení zastavitelných ploch Z.05 (.SU.086, .SU.087, .SU.084, .PU.085) vychází z celkové koncepce rozvoje obce stanovené návrhem územního plánu a z potřeby zajistit vyvážený rozvoj jednotlivých funkcí v území. Skutečnost, že jsou předmětné pozemky v současné době zemědělsky využívány, sama o sobě nevylučuje jejich zařazení mezi zastavitelné plochy.

Při návrhu rozvojových ploch bylo nezbytné zohlednit mimořádně vysokou koncentraci limitů využití území na území obce Lednice. Jedná se zejména o ochranu hodnot Lednickovaltického areálu zapsaného na Seznamu světového dědictví UNESCO, ochranu přírody a krajiny, ochranu zemědělského půdního fondu, záplavová území a další veřejné zájmy chráněné zvláštními právními předpisy. Možnosti rozvoje obce jsou proto významně omezeny a vymezení zastavitelných ploch představuje výsledné řešení vycházející z vyhodnocení těchto limitů a vzájemného vyvážení jednotlivých veřejných a soukromých zájmů.

Plocha změny Z.05 byla vymezena s ohledem na uvedené limity tak, aby vhodně doplňovala urbanistickou koncepci obce, navazovala na zastavěné území a umožňovala jeho logický a hospodárný rozvoj.

Vliv navržené koncepce na životní prostředí a na udržitelný rozvoj území byl v průběhu pořizování řádně posouzen v rámci vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). V rámci těchto posouzení byly vyhodnoceny rovněž dopady navržených zastavitelných ploch a nebyly identifikovány skutečnosti, které by odůvodňovaly vypuštění plochy Z.05 z návrhu územního plánu.

Současně je třeba uvést, že samotné vymezení zastavitelné plochy nezakládá vlastníkově povinnost realizovat výstavbu ani měnit dosavadní způsob využívání pozemků. Vlastník může i nadále pozemky využívat dosavadním způsobem, včetně jejich zemědělského obhospodařování. Vymezení zastavitelné plochy pouze rozšiřuje možnosti budoucího využití pozemků v souladu s podmínkami stanovenými územním plánem.

Pořizovatel proto neshledal důvody pro změnu projednané koncepce rozvoje území a pro vypuštění plochy Z.05 z návrhu územního plánu.

Ad 3) Připomínce se nevyhovuje

Územní plán řeší mimo jiné koncepci dopravní infrastruktury a organizaci dopravy v území. Navržené plochy záchytných parkovišť sledují veřejný zájem na zajištění odpovídajících dopravních služeb obce a na omezení negativních dopadů dopravy v zastavěném území.

Samotné vymezení ploch pro záchytná parkoviště není nástrojem regulace návštěvnosti obce ani nesměřuje k podpoře dalšího rozvoje cestovního ruchu. Účelem navrženého řešení je především soustředění dopravy do vhodných lokalit a omezení zatížení obytných částí obce parkujícími vozidly. Počet návštěvníků obce je ovlivněn především atraktivitou území a dalšími faktory, nikoliv samotnou existencí parkovacích ploch.

Vliv navržené koncepce územního plánu na životní prostředí a na udržitelný rozvoj území byl v průběhu pořizování řádně posouzen v rámci vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí (SEA) a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). V rámci těchto posouzení byly vyhodnoceny předpokládané dopady navrženého řešení a nebyly identifikovány skutečnosti, které by odůvodňovaly vypuštění navržených ploch záchytných parkovišť z návrhu územního plánu.

Pořizovatel proto neshledal důvody pro změnu projednané koncepce dopravní infrastruktury a pro vypuštění navržených ploch záchytných parkovišť z návrhu územního plánu.

Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. Nemá-li taková práva vlastník pozemků, nemůže taková práva mít ani jiný subjekt (např. občan obce), který předmětné pozemky nevlastní.

1.1.13. **Hraniční zámeček a.s.**, Zaoralova 3045/1e 628 00 Brno Líšeň

datum doručení: **11. 06. 2026**

č.j.: **MUBR 84436/2026**

Připomínky proti návrhu územního plánu

I.

Naše společnost, HRANIČNÍ ZÁMEČEK a.s., IČ: 06025161, sídlem Zaoralova 3045/1e, Líšeň, 62800 Brno, je výlučným vlastníkem nemovitých věcí zapsaných na LV č. 927 v kat. území Lednice na Moravě, obec Lednice, když konkrétně se jedná o:

Porozky Parcela	Výměra[m ²] Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
2539	9209 orná půda		zemědělský půdní fond
2540/4	7335 ostatní plocha	zeleň	
2540/7	518 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, užit.zař.			
Stavba stojí na pozemku p.č.1: 2540/7			
2540/8	103 ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
2541/2	1351 trvalý travní porost		nemovitá kulturní památka, zemědělský půdní fond
2542	294 zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka, ochr. pásmo jiného zvlášť chrán. území nebo pam.stromu
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb.			
Stavba stojí na pozemku p.č.1: 2542			
2543	296 ostatní plocha	ostatní komunikace	nemovitá kulturní památka
2544/2	5719 ostatní plocha	zeleň	nemovitá kulturní památka, ochr. pásmo jiného zvlášť chrán. území nebo pam.stromu
2544/3	809 zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb.			
Stavba stojí na pozemku p.č.1: 2544/3			
2545	578 ostatní plocha	ostatní komunikace	nemovitá kulturní památka
2546/1	1254 ostatní plocha	ostatní komunikace	ochr. pásmo jiného zvlášť chrán. území nebo pam.stromu

(výše uvedené souhrnně dále také jako „nemovité věci“)

Dne 27. 5. 2026 se v zasedací místnosti Obecního úřadu Lednice, Zámecké náměstí 70, 691 44 Lednice, konalo veřejné projednání návrhu územního plánu obce Lednice, a to v souladu s veřejnou vyhláškou č. j. MUBR 54640/2026, ze dne 24. 4. 2026. Podle této vyhlášky, jakož i § 97 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, může každý do 15 dnů ode dne konání veřejného projednání uplatnit k návrhu písemně své připomínky a doručit je na adresu pořizovatele.

Naše společnost tímto jakožto vlastník nemovitých věcí dotčených návrhem územního plánu, tímto podává proti návrhu územního plánu obce Lednice připomínky, když dotčeným územím jsou právě nemovité věci naší společnosti. Podrobné odůvodnění těchto námitek je uvedeno níže.

II.

V první řadě obecně shrnujeme podstatné závěry správních soudů, které se uplatní v případě každé změny územně plánovací dokumentace, a musí být tedy zohledněny rovněž v případě návrhu územního plánu Lednice. Odkazujeme na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 9. 2021, č. j. 10 As 305/2020 – 76, podle kterého územní plánování by mělo být kontinuální, a změny územně právní regulace by tak měly být vyvolány (a zdůvodněny) buď tím, že původně přijaté řešení je věcně nesprávné, nebo tím, že se v mezidobí změnilo právní prostředí.

Dále je významné usnesení Nejvyššího správního soudu, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120, podle kterého: územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu

představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitostí tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 LZPS), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.

Dále poukazujeme na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 15.3.2021, č.j. 1 As 337/2018-48, které stanoví, že také „politické“ rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými musí být činěno při naplnění ústavního požadavku zákonnosti, legitimacy a proporcionality a při zachování ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy veřejné moci. Zejména za situace, kdy v předchozím ÚP byly pozemky stěžovatelů vymezeny jako zastavitelné s funkcí pro bydlení a je tedy zřejmé, že stěžovatelům novým funkčním zařízením jejich pozemků mohla vzniknout citelná újma, je na místě, aby se krajský soud pečlivě vypořádal s námitkami, které stěžovatelé v návrhu vznesli. Nelze se spokojit s pouhým odkazem na odůvodnění územního plánu, případně rozhodnutí o námitkách, neboť právě závěry v nich uvedené stěžovatelé svými námitkami napadají. ... Nemůže obstát závěr KS, že ...neshledal nedostatek důvodů pro volbu dané regulace a že se nejedná ze strany odpůrce o zjevný exces či projev libovůle. ...Úkolem soudu při přezkumu zásahu do práv stěžovatelů je zjistit, zda si pořizovatel ÚP nepočínal zjevně svévolně či diskriminačně, zda úkoly a cíle, které prostřednictvím územního plánu naplňuje, jsou legitimní a zákonné, a zda se v případě omezení vlastnických práv jedná o omezení v nezbytně nutné míře, vedoucí rozumně k zamýšlenému cíli a je činěno nejšetrnějším možným způsobem.”

V neposlední řadě je relevantní rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 8. 2020, č.j. 6 As 141/2019-64, dle kterého je třeba posuzovat stávající regulaci pozemku na úrovni stávajícího územního plánu a porovnat ji vůči územnímu plánu novému. Velmi příležitý na tuto situace je rovněž rozsudek Nejvyššího správního soudu, č. j. 5 As 300/2020-81, který shrnuje, že Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 12. 9. 2012, č. j. 1 As 107/2012–139, zdůraznil, že územní plán má především reflektovat reálný stav území. Je-li vlastník pozemku držitelem pravomocného územního rozhodnutí, je přinejmenším vhodné, aby v nově pořizovaném územním plánu byla na pozemku vymezena plocha odpovídající obsahu územního rozhodnutí (rozsudek NSS ze dne 31. 8. 2017, č. j. 4 As 118/2017–60). Nejvyšší správní soud shodně s krajským soudem dospěl k závěru, že zpracovatel územního plánu vycházel z neúplně a v důsledku toho i nesprávně zjištěného skutkového stavu, neboť neověřil právní stav pozemků navrhovatele z toho hlediska, zda k nim nebylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí, resp. stavební povolení (na což bylo možné usuzovat z toho, že na části pozemku p. č. XA se nachází stavba a že oba pozemky jsou připojeny ke stavební parcele č. XE) a zda nejsou součástí zastavěného území s ohledem

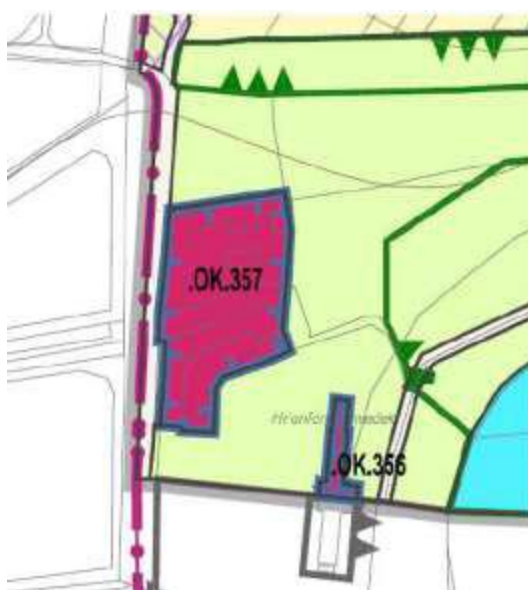
na jejich souvislost s pozemky zařazenými do zastavěného území. Toto pochybení je plně přičitatelné stěžovateli. Vady procesu pořizování územního plánu se přitom může dovolávat i navrhovatel, který v jeho průběhu neuplatnil námitky, neboť jde o porušení kogentních pravidel procesního charakteru (§ 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, a § 50 odst. 3 téhož zákona ve spojení s § 174 odst. 1 – zjišťování skutečnosti významných pro ochranu veřejného zájmu, jímž je implicitně odůvodněna regulace nepříznivá k právům navrhovatele).

Máme za to, že návrh územního plánu Lednice není ve vztahu k nemovitým věcem v souladu s výše uvedenými požadavky správních soudů.

III.

Podle návrhu územního plánu se nemovité věci nachází v těchto plochách:

- Z části v ploše OK – občanské vybavení komerční, konkrétně plochy OK.356 a OK.357
- Ve zbývajících částech v ploše MU – smíšené krajinné všeobecné



V rámci textové části návrhu územního plánu jsou výše zmíněné plochy popsány takto:

- v plochách OK.356 a OK.357: nepřipustná je další zástavba budovami, včetně zvětšování stávající zástavby formou nástaveb či přístaveb.

Odůvodnění návrhu územního plánu k tomu uvádí následující:

V plochách občanského vybavení komerčního OK.356 a OK.357 je nepřipustná další zástavba budovami, včetně zvětšování stávající zástavby formou nástaveb či přístaveb. Týká se to nástavby a přístavby Hraničního zámku a dalších budov v areálu hotelu, z důvodu ochrany krajinného rázu a památkové ochrany Lednicko-valtického areálu. Pro svou památkovou ochranu jsou tyto enklávy ve svém zastavěném území prostorově zakonzervovány a s rozvojem zástavby se zde nepočítá. Možnost rozvoje využití areálu vyjma umístění budov je umožněna.

Naše připomínky vůči návrhu územního plánu směřují ze dvou hledisek, které jsou jednotlivě rozepsány v následujících bodech těchto připomínek (rozsah a vymezení plochy, prostorová regulace).

IV.

Jsme toho názoru, že podmínky prostorového uspořádání vymezené v návrhu územního plánu stanovené v plochách OK.356 a OK.357 obsahují excesivně podrobnou úpravu práv a povinností vlastníka nemovitých věcí, která je na úrovni územního plánu zcela nepřípustná, a je natolik podrobná a zavazující, že nemůže být obsahem územního plánu jakožto koncepčního dokumentu obce Lednice.

Jedná se totiž o zcela konkrétní úpravu, a to jak z hlediska zcela konkrétních nemovitých věcí jen a pouze ve vlastnictví naší společnosti, tak z hlediska konkrétních omezení nikoliv ploch, ale konkrétní stavby. Jedná se o regulaci, která by byla přípustná teoreticky pouze na úrovni regulačního plánu (který je dle setrvalé judikatury správních soudů výrazně podrobnějším dokumentem, než koncepční územní plán), případně dočasné stavební uzávěry, nikoliv však na úrovni územního plánu. Cílem územního plánu je stanovení koncepčních podmínek pro území či plochy přesahující úroveň jednotlivých pozemků (toto je dle § 85 a § 86 stavebního zákona svěřeno právě regulačnímu plánu), nikoliv pro stanovení specifických podmínek, v případě ploch OK.356 a OK. 357 omezení, konkrétních již existujících staveb na konkrétním pozemku.

Podotýkáme, že podle čl. 3 návrhu územního plánu neobsahuje územní plán žádnou část s prvky regulačního plánu.

Cílem této nepřípustně konkrétní regulace je dle názoru naší společnosti obejití standardních povolovacích procesů v rámci stavebních řízení, ve kterých má být problematika nástavby či přístavby konkrétně řešena. Územní plán však nemůže pro konkrétní stavbu stanovit zákaz přístavby či nástavby – přípustnost či oprávněnost takové stavební činnosti náleží k posouzení a povolení výhradně stavebnímu úřadu v rámci povolovacího procesu. Zjevně se jedná o snahu, jak zcela konkrétně regulovat jednotlivě určenou stavbu, nikoliv obecně vymezenou plochu. Dle názoru naší společnosti je nepřípustné, aby územní plán v rámci dané stavby paušálně vyloučil jakékoliv přístavby či nástavby namísto toho, aby v rámci konkrétní plochy stanovil určité limity využití území.

V tomto ohledu tedy návrh územního plánu považujeme za nezákonný, nerespektující výše uvedené principy zastávané správními soudy, a nepřiměřeně zasahující do našeho vlastnického práva. Máme za to, že pořizovatel postupuje svévolně a diskriminačně, že úkoly a cíle, které prostřednictvím územního plánu naplňuje, nejsou legitimní a zákonné, a že se v případě omezení vlastnických práv naší společnosti nejedná o omezení v nezbytně nutné míře, vedoucí rozumně k zamýšlenému cíli, a které by bylo činěno nejšetrnějším možným způsobem.

S přihlédnutím k historii povolování výstavby v lokalitě Hraničního záměčku lze z výše specifikovaných excesivních podmínek prostorové regulace některých staveb ve vlastnictví naší společnosti spíše dovodit, že Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, považuje návrh územního plánu v části týkající se našich nemovitých věcí v lokalitě Hraničního záměčku v rámci svého vrchnostenského přístupu za další (byť nezákonný) prostředek k uplatňování represe vůči naší společnosti, a rovněž k nezastírané snaze o sanaci svých dříve vydaných rozhodnutí, to vše prostřednictvím svého oddělení úřadu územního plánování jakožto pořizovatele územního plánu.

Nadto lze z obsahu návrhu územního plánu dále usuzovat, že je týmž úřadem a jeho oddělením plošně využít rovněž jako prostředek legalizace staveb jiných investorů provedených v rozporu s platným územním plánem obce Lednice (netroufáme si však hodnotit, čím je v takových případech Městský úřad Břeclav motivován).

Za výše uvedených okolností však vzniká zcela neadekvátní a neakceptovatelný střet zájmů, a to zejména mezi zájmem obce Lednice a všech jejích občanů, jakož i všech ostatních vlastníků nemovitostí v jejím katastru, na stanovení aktuální koncepce územního rozvoje, a zájmem Městského úřadu Břeclav na dosažení cílů (na úrovni jednotlivců) ležících zcela mimo působnost územního plánu. Tento střet zájmů však svými důsledky nejvíce dopadá (z důvodu nezákonnosti takového návrhu územního plánu) na každého, kdo má oprávněný zájem na přijetí nového územního plánu Lednice jakožto koncepčního dokumentu, který bude spravedlivě a zejména nestranně usměrňovat rozvoj území obce Lednice, který již z principu entropie nelze zastavit ani zakonzervovat jako skanzen. Podotýkáme, že rozvoj území obce Lednice lze definovat adekvátně dnešní moderní době tak, aby byla zachována ochrana hodnoty území a současně dodrženy podmínky zápisu LVA na seznam UNESCO, aniž by se stal z obce Lednice skanzen.

V.

Bez ohledu na výhrady týkající se nepřipustně podrobné regulace ve vztahu k zákazu přístavby či nástavby staveb naší společnosti, dále nesouhlasíme s tím, aby byly ostatní části plochy nemovitých věcí naší společnosti zařazeny do ploch smíšených krajinných všeobecných, ale aby byly rovněž v celém rozsahu zařazeny do ploch občanského vybavení komerčního. Skutečnost, že plochy OK.356 a OK.357 jsou vymezeny pouze v rozsahu katastrálních obrysů stávajících hlavních staveb, případně čistou spojnicovou plochou mezi objektem hotelu a restaurace nacházejícím se v ploše OK.357, bez jakéhokoli prostoru pro rozvoj daných staveb, a to ani ve vztahu k jejich nezbytné údržbě a provozu, je pro soukromý areál Hraničního záměčku zcela neakceptovatelná a nerespektující poměry v území. S tímto naše společnost zcela nesouhlasí a má za to, že v areálu Hraničního záměčku mají být funkční plochy vymezeny tak, aby umožnily údržbu, provoz, a alespoň přiměřený rozvoj ploch, obzvláště za situace, kdy tyto plochy jsou navrženy jako plochy komerční. Naše společnost si je rovněž vědoma skutečnosti, že spolu s nabytím nemovitých věcí v areálu Hraničního záměčku, zejména pak vlastní kulturní památky Hraniční záměček, převzala právní i morální závazek jejich zpřístupnění veřejnosti. S ohledem na pohnutou historii Hraničního záměčku zejména v posledním století je však nepochybné, že samotné zachování přístupu veřejnosti do areálu Hraničního záměčku by samo o sobě nemohlo nenaplnovat oprávněné očekávání jeho návštěvníků, nedocházelo-li by rovněž k jeho soustavné údržbě a obnově. Nadto nelze setrvale ignorovat ani skutečnost, že Hraniční záměček si díky svému aktuálnímu stavu získal zpět svou zašlou slávu a jeho turistická exponovanost nadále narůstá. V důsledku tohoto statisticky turistického pozitiva se však zvyšují náklady na údržbu a alespoň zachování areálu v takto „oblíbeném“ stavu. Je oprávněným předpokladem naší společnosti, že alespoň tyto náklady bude možné pokrýt z výnosů z komerčního provozu. Lze tedy rovněž uzavřít, že potřeba stabilizace zastavěných ploch a navazujících ploch funkčně souvisejících s údržbou a obnovou areálu Hraničního záměčku, jakož i potřeba rozvojových ploch, to vše zejména v souvislosti s dlouhodobým

trendem prodlužování turistické sezóny a pokračujícím navyšováním počtu návštěvníků, vzniká především ve veřejném zájmu.

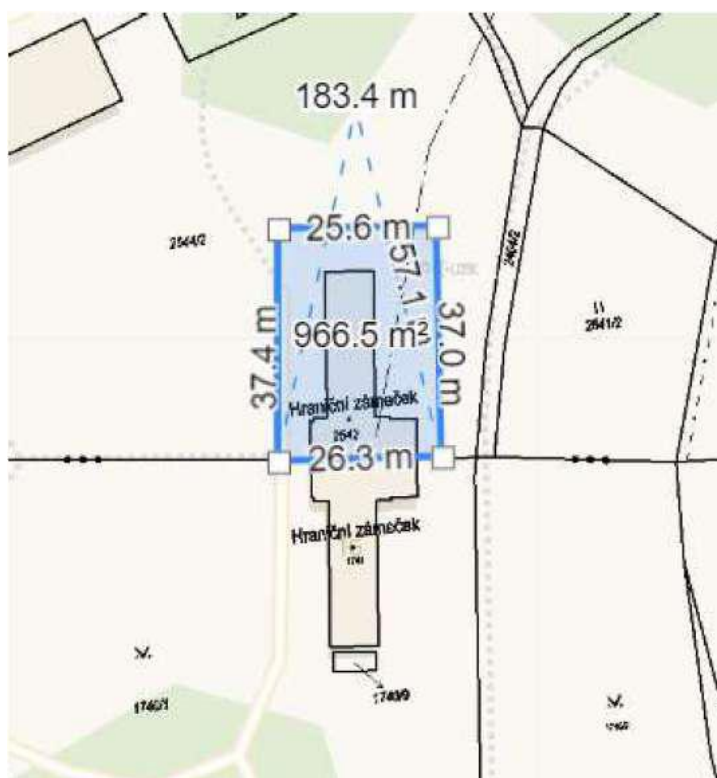
Uvádíme, že navržené řešení je rovněž v naprostém rozporu s již vydanými stavebními povoleními ve prospěch naší společnosti, která byla vydána pro stavby (mj. dvou apartmánových domů) na nemovitých věcech. Máme za to, že navržený způsob regulace a výrazné omezení dispozic naší společnosti s nemovitými věcmi jejich zařazením do ploch smíšených krajinných všeobecných je zcela nedůvodný.

V tomto směru máme opět za to, že posuzování konkrétního záměru z hlediska objemu či kapacity staveb je předmětem rozhodování dotčených orgánů státní správy a příslušného kompetentního stavebního úřadu v rámci povolovacích řízení, a územní plán nemůže být účelově měněn v závislosti na plánovaných a již povolených projektech. Takový postup je zjevně nesprávný a účelový, vykazující znaky libovůle. Ostatně pokud se týká tvrzené problematiky objemu staveb v lokalitě Hraničního záměčku, tak objem našeho záměru vychází plně z objemu stávajících objektů nacházejících se na pozemcích. Je patrné, že cílem a úkolem územního plánování není a z povahy věcí nemůže být účelové omezování konkrétních již projektovaných záměrů na konkrétních pozemcích, a to za účelem znemožnění jejich realizace v podobě a/nebo v objemu, která již byla mj. povolena stavebním úřadem v konkrétním územním a/nebo stavebním řízení.

Podle našeho názoru je takový postup ve zjevném rozporu s výše popsanou judikaturou správních soudů, když navrhované řešení není účelné, a není ani přiměřené či nezbytné. Dochází k významnému zásahu do ústavně zaručených práv naší společnosti, jejíž vlastnické právo je (mj. k již vydanému stavebnímu povolení) klíčovým způsobem zasaženo.

Vzhledem k výše uvedenému navrhuje, aby došlo k úpravě rozsahu ploch OK.356 a OK.357 tak, aby tyto byly vymezeny tímto územním rozsahem:





VI.

Ve vztahu k výše popsanému a zmíněné zásadě kontinuity územního plánování v dané lokalitě, jakož i legitimnímu očekávání stavebníka, současně poukazujeme na následující skutečnosti:

- v roce 1998 došlo k pravomocnému povolení umístění a provedení stavby Hotelového zařízení Hraniční zámek, kdy je z přiloženého výkresu patrné, že rozsah nemovitosti dotčených tímto záměrem byl výrazně širší, než nyní územní plán navrhuje do plochy OK.357 – to vše za účinnosti stávajícího územního plánu v roce 1999 došlo prvnímu pravomocnému povolení změny stavby Hotelového zařízení Hraniční zámek před dokončením, a to s umístěním dle přiloženého situačního výkresu – jak je z přiloženého výkresu patrné, rozsah dotčených nemovitostí byl k zastavění opět povolen ve významném rozsahu, opět výrazně širším, než nyní územní plán navrhuje do plochy OK.357 – to vše za účinnosti stávajícího územního plánu; součástí předmětného prvního povolení změny stavby Hotelového zařízení Hraniční zámek před dokončením je mimo jiné povolení provedení stavby parkoviště (v počtu parkovacích míst 13 + 1 ZTP) na pozemku parc. č. 2544/2 o výměře 284,54 m² v ploše parkové zeleně ve smyslu stávajícího územního plánu, které bylo realizováno tak, že bezprostředně navazovalo na kulturní památku Hraniční zámek z jihovýchodu (v k. ú. Hlohovec) přímo v prostoru okrasné zahrady, a na hranici katastrálních území Hlohovec a Lednice na Moravě při pohledu od kulturní památky Hraniční zámek směrem k soše Hygie prostorově zrcadlilo stavbu Hotelového zařízení Hraniční zámek;
- v roce 2000 došlo ke druhému pravomocnému povolení změny stavby Hotelového zařízení Hraniční zámek před dokončením, a to s umístěním dle přiloženého

situačního výkresu – jak je z příloženého výkresu patrné, rozsah dotčených nemovitostí byl k zastavění opět povolen ve významném rozsahu, opět výrazně širším, než nyní územní plán navrhuje do plochy OK.357 – to vše za účinnosti stávajícího územního plánu; součástí předmětného druhého povolení změny stavby Hotelového zařízení Hraniční zámek před dokončením je mimo jiné povolení provedení stavby spočívající v dalším rozšíření parkoviště na pozemku parc. č. 2544/2 o dalších 200,85 m², rovněž v ploše parkové zeleně ve smyslu stávajícího územního plánu, a dále provedení stavby parkoviště na pozemku parc. č. 2544/2 o výměře 265,00 m², opět rovněž v ploše parkové zeleně ve smyslu stávajícího územního plánu, které bylo realizováno souběžně s východní, tj. zadní (směrem k Nesytu), části kulturní památky Hraniční zámek, a to v nejužším místě ve vzdálenosti pouhých 3,5 m od kulturní památky.

- v roce 2013 došlo k pravomocnému povolení umístění a provedení změny stavby Rekreačního zařízení Hraniční zámek před dokončením, konkrétně přístavby a venkovních ploch vč. oplocení v rámci současného objektu restaurantu Chateau Petit – jak je z příloženého výkresu patrné, rozsah dotčených nemovitostí byl k zastavění opět povolen ve významném rozsahu, opět výrazně vyšším, než nyní územní plán navrhuje do plochy OK.356 – to vše za účinnosti stávajícího územního plánu;
- Oplocení přiléhající k zadní části pozemku za restaurací Chateau Petit, jehož umístění a realizace byla příslušným stavebním úřadem povolena bezpodmínečně a bez stanovení účelu, začlenilo potenciálně spornou plochu navazující na budovu restaurace do intravilánu areálu, čímž tuto plochu funkčně spojilo zejména se stavbou restaurace.

V roce 2010 došlo ke změně č. 3 účinného územního plánu Lednice, která se týkala dotčených nemovitostí. Jak je z této změny patrné, rovněž v tomto případě byly dotčené nemovitosti zařazeny do zastavitelných ploch v rozsahu širším, než jak je nyní navrhováno.

Jsme nuceni konstatovat, že legitimní očekávání naší společnosti jakožto vlastníka nemovitosti je návrhem územního plánu značně zasaženo, neboť tento návrh územního plánu nikterak nereflektuje předchozí pravomocná povolení příslušných úřadů vč. souhlasných závazných stanovisek dotčených orgánů, a kromě toho se od stavu avizovaného těmito povolení spíše nadále odklání – to namísto toho, aby docházelo k naplňování legitimního očekávání naší společnosti. Máme za to, že takový postup je diskriminující a odporující kritériím stanoveným na obsah územně plánovací dokumentace judikaturou správních soudů.

VII.

Co dále považujeme za zcela stěžejní judikaturu správních soudů, tak rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 13. 5. 2025, č. j. 64 A 1/2025–290. V tomto rozsudku správní soud ve vztahu k územnímu plánování dospěl k těmto závěrům:

- Hned úvodem musí soud zdůraznit, že smyslem územního plánování není konzervace území v již existujícím stavu, nýbrž jak uvádí § 18 odst. 1 stavebního zákona vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Na to navazuje odst. 4, který stanoví, že

územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

- jednou ze základních zásad územního plánování je princip kontinuity, který klade důraz na zachování již existujícího využití území. Nejde však o princip výlučný, natož o jediné hledisko, které by se mělo při územním plánování sledovat. Podstatou územně plánovací je regulace změn a rozvoje území, která má přispět k takovému využití, které v největší možné míře respektuje všechny v úvahu přicházející veřejné a soukromé zájmy a hodnoty území.

Návrh je zářezující i s ohledem na skutečnost, že samotná obec Lednice historicky brojila proti plošným omezením v LVA, v této souvislosti zejména odkazujeme na nálezu Ústavního soudu ze dne 12. 5. 2020, sp. zn. III. ÚS 709/19-1, kde Ústavní soud zdůraznil, že ochrana LVA je legitimním cílem, ale plošné a bezvýjimečné zákazy musejí být pečlivě poměřeny se zásahem do práv obce a vlastníků.

Omezení tedy nezakazuje jen záměry skutečně ohrožující památkové hodnoty, ale předem vylučuje jakoukoli stavební adaptaci budov v plochách OK.356 a OK.357. Takové řešení jde nad rámec toho, co je nezbytné k ochraně Lednicko-valtického areálu (LVA). Judikatura opakovaně zdůrazňuje, že omezení vlastnického práva územním plánem musí být činěno pouze v nezbytné míře a nejšetrnějším způsobem. Rozšířený senát NSS dovodil, že podmínkou zákonnosti územního plánu je, aby omezení vlastnických práv měla legitimní zákonný cíl, byla činěna jen v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším způsobem, nediskriminačně a bez libovůle - viz již dříve citované usnesení NSS č. j. 1 Ao 1/2009-120. Stejný princip potvrzuje např. rozsudek NSS č. j. 5 As 175/2014-29 a rozsudek NSS č. j. 5 As 248/2015-38.

Jsme toho názoru, že návrh územního plánu je ve vztahu k dotčeným pozemkům v rozporu rovněž s touto citovanou judikaturou. Odůvodnění návrhu územního plánu deklaruje, že na jedné straně požaduje konzervaci daného území, avšak současně podotýká, že možnost rozvoje areálu je zajištěna. S tímto zásadně nesouhlasíme (ostatně z textu návrhu ani nijak neplyne, čím by měl být rozvoj zajištěn). Má-li dojít k naprosté konzervaci areálu, který je ale současně vymezován také jako plocha občanského vybavení komerčního, pak logicky nemůže dojít ani k zajištění rozvoje areálu, a ani k naplnění účelu takové změny územně plánovací dokumentace. S takto nastavenými regulativy je naopak rozvoj občansko-komerčního areálu, který má sloužit také veřejnosti, fakticky znemožněn, neboť rozvoj je konzervací zcela vyloučen. Opětovně zdůrazňujeme, že se nejedná o návrh územního plánu s prvky regulačního, a takováto regulace je nepřipustná. Návrh územního plánu v tomto směru ve vztahu k dotčeným pozemkům nevytváří žádné předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území – navrhovaná podoba nepředstavuje využití, které v největší možné míře respektuje všechny v úvahu přicházející veřejné a soukromé zájmy a hodnoty území (tím není dotčena naprostá diskontinuita v daném území).

Navržený zákaz fakticky znemožňuje dlouhodobou stavební adaptaci existujícího hotelového areálu.

To může bránit:

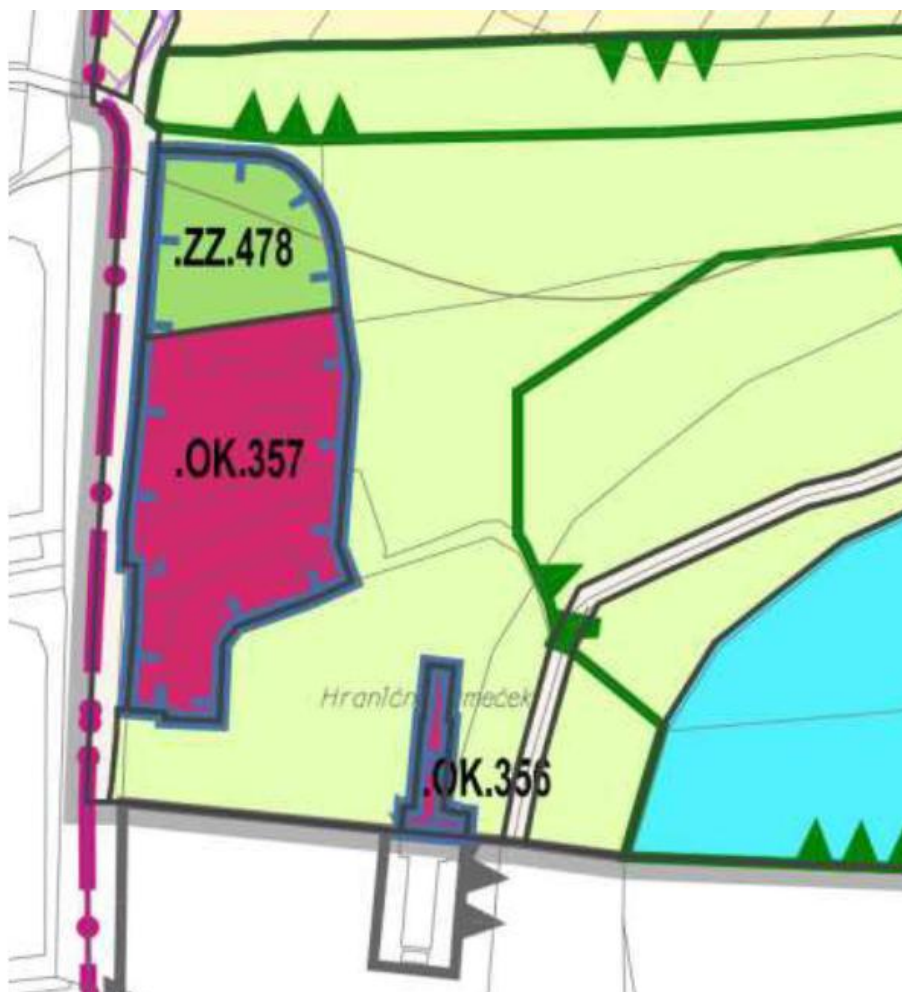
- modernizaci provozu,
- zajištění bezbariérovosti,

- požárně bezpečnostním úpravám,
- hygienickým a technickým úpravám,
- rozšíření služeb odpovídajících současným standardům cestovního ruchu,
- ekonomicky udržitelnému užívání existujících staveb.

Přitom plocha je již určena jako občanské vybavení komerční a nejde o požadavek na otevření nové rozvojové lokality ve volné krajině, ale o možnost přiměřené adaptace již existujícího areálu. Úplná „konzervace“ zastavěného území proto představuje velmi intenzivní zásah, který musí být mimořádně přesvědčivě zdůvodněn. Obecné odůvodnění ochranou LVA samo o sobě nestačí, kdy odůvodnění návrhu územního plánu pouze obecně tvrdí, že enklávy jsou „prostorově zakonzervovány“ a že se s rozvojem zástavby nepočítá. To však rozhodně není dostatečné vysvětlení, proč by každá přístavba nebo nástavba, bez ohledu na rozsah, umístění, výšku, pohledovou exponovanost a architektonickou kvalitu, měla být nepřípustná!

Ostatně nám není známo, z jakého důvodu – má-li návrh územního plánu skutečně za cíl chránit hodnotná území atp. – návrh územního plánu v těsné blízkosti Minaretu v samém srdci Lednicko-Valtickém areálu vymezuje bez jakéhokoliv zdůvodnění či bližší regulace plochu OV.203, umožňující fakticky realizaci parkoviště. Takový postup považujeme za zcela nekoncepční a odporující zásadám a cílům, ke kterým se územní plán ve svém návrhu textové části hlásí. Současně máme za to, že mj. tím dochází k nedůvodné diskriminaci vlastníků jednotlivých pozemků, když pro zmíněnou plochu není navzdory její exponovanosti stanoven žádný regulativ, zatímco pozemky naší společnosti jsou významně omezeny výše popsanými podmínkami.

Co je dále významným faktem, který je v rozporu s principem kontinuity a zásadou legitimního očekávání naší společnosti, tak to, že v návrhu územního plánu obce Lednice ve znění z října roku 2025 byla na našich nemovitých věcech vymezována plocha ZZ.478, viz níže.



Jakkoliv naše společnost brojila svými připomínkami k návrhu územního plánu obce Lednice ve znění z října roku 2025 proti tomu, aby tato plocha byla regulativně zařazena do plochy zeleně zahradní a sadové, nabyla naše společnost legitimní očekávání, že se pořizovatel územního plánu ve znění z října roku 2025 dostatečně seznámil s faktickým stabilizovaným stavem území, a přiznal existenci zastavěné plochy jako důvodnou na této ploše ZZ.478 (zřejmě s ohledem na fakticky realizované oplocení, které bylo přesně v přiznaném rozsahu realizováno na základě řádných územních a stavebních rozhodnutí), a tedy jedinou spornou otázkou v této věci bylo konkrétní využití návrhové plochy ZZ.478.

Ve stávajícím novém návrhu územního plánu z dubna roku 2026 se však plocha ZZ.478 bez jakéhokoliv dalšího odůvodnění neobjevuje a návrh s touto zastavěnou plochou bez jakéhokoliv důvodu opět nepočítá. Pouze na okraj podotýkáme, že ani v případě návrhu z října roku 2025 zvolené řešení pořizovatele územního plánu neobsahovalo bližší zdůvodnění jeho postupu.

Domníváme se, že také toto zjevně dokládá nekoncepčnost přístupu pořizovatele územního plánu a rozpor jeho postupu se zásadami územního plánování.

VIII.

V návaznosti na vše výše uvedené pak přikládáme také závěry vyjádření, předběžného posouzení, které dne 11. 10. 2024 zpracoval PRO-PLANS s.r.o., znalecká kancelář v oboru stavebnictví a projektování. Znalecká kancelář je zapsaná pro znaleckou činnost mj. pro

obor územně plánovací dokumentace, územně plánovací podklady a dále pro obor projektování s rozsahem znaleckého oprávnění pro územní plánování, architektura, územně plánovací dokumentace, územně plánovací podklady, dokumentace pozemních staveb.

Podle závěrů tohoto předběžného posouzení lze (i s ohledem na znění předchozí územně plánovací dokumentace) jednoznačně konstatovat, že funkční plocha OK.357 a v ní obsažené stavby tvoří obslužnou a doplňkovou výstavbu k objektu Hraničního zámku. V rámci historicky odsouhlasené potřeby vlastníka Hraničního zámku realizovat související ekonomickou aktivitu (hoteliérství, restaurátorství) za účelem sanování provozu Hraničního zámku se pak jeví jako vhodné dané plochy spojit do jedné a tomuto adekvátně přizpůsobit rozsah předmětné plochy. Též je potřeba vymezovat plochy dle toho, jak je ukládá stavební zákon. V neposlední řadě je potřeba zohlednit měřítko, ve kterém se ÚP vydává a pro takto vymezený areál nepracovat formou grafické „stavební uzávěry“, ale stanovovat podmínky pro danou lokalitu. Tyto podmínky by měly být pro majitele a následně pro práci úředníka oboustranně srozumitelné a vymahatelné. /zemí pak v nastoleném očekávání může pracovat s nastavenými podmínkami a s těmi se vypořádávat. zejména ze skutečného rozsahu památkové ochrany a aktivity vlastníka areálu Hraničního zámku je zjevné, že je zde snaha o další přirozený rozvoj lokality a současně zde existují veřejnoprávní rozhodnutí (ÚR), které umísťují další objekty, které autor návrhu územního plánu zcela opomíjí. Právě s ohledem na právní úpravu a rozhodovací praxi soudu při přezkumu územních plánů má být vedena úvaha zpracovatele ÚP o vymezení zastavitelného území v souladu s těmito zamýšlenými stavbami, ke kterým existují příslušná veřejnoprávní oprávnění (ÚR). Lze konstatovat, že uvažovaný navržený způsob prostorového uspořádání není vhodně navržen, neboť fakticky paušálně zamezuje jakékoliv významnější stavební úpravy Hraničního zámku či zejména souvisejících staveb (hotel a restaurace), zvolený způsob regulace je pak nesprávný též z důvodu, že se jedná o pojmy ze stavebního řízení, nikoliv urbanistické, které se týkají prostoru a regulace. Současně se pak jedná o značně zavádějící formulaci, kdy hlavním posláním by mělo být prostorové sdělení. Na výše popsané znalecké závěry zcela odkazujeme a jsme přesvědčeni, že tyto podporují výše popsané připomínky k obsahu návrhu územního plánu. Přestože se jedná o vyjádření k návrhu z roku 2024, jsou tyto závěry plně využitelné také pro aktuální připomínkový návrh územního plánu.

IX.

Současně opětovně avizujeme, v kontextu výše uvedeného návrhu změny rozsahu ploch OK.356 a OK.357, jsme plně připraveni jednat se samosprávou obce Lednice za účelem poskytnutí adekvátní náhrady jak co do ZPF, tak náhradní výsadby. Za ideální plochu náhradní výsadby považujeme plochy v blízkosti lokality Hraničního zámku, například v lokalitě u Červené studánky.

Za ideální plochu náhradní výsadby považujeme plochy v blízkosti lokality Hraničního zámku, například v lokalitě u Červené studánky. Náhradní výsadba v lokalitě u Červené studánky by současně funkčně navazovala na náhradní výsadbu v lokalitě Prameniště Červená studánka, o jejíž realizaci náhradou za původní kompenzační opatření (zm. č. 3 ÚP) na pozemku parc.č. 1741/2 v k.ú. Hlohovec jednáme s AOPK; ačkoli je Prameniště Červená studánka situováno v k.ú. Sedlec, nachází se při samé hranici s k.ú. Lednice na

Moravě, a plynule navahuje právě na lokalitu U Červené studánky. Samozřejmě jde však pouze o návrh, a proto zdůrazňujeme, že jsme připraveni realizovat náhradní výsadbu či provést jiné adekvátní opatření na základě dohody s obcí Lednice i v jakékoli jiné zájmové lokalitě obce Lednice s vyšší prioritou.

Nadto zdůrazňujeme, že jsme vždy pečlivými a řádně povolenými parkovými úpravami sanovali různá nevhodná povolení orgány veřejné moci, která byla v rámci lokality v minulosti vydávána, a jsme při své činnosti plně vedeni snahou o navrácení zámeckého parku do stavu důstojného pro celý Lednicko-valtický areál s přihlédnutím k jeho významu – k tomu jsme nadále připraveni poskytovat veškerou součinnost.

Závěrem deklarujeme, že ideovým návrhem realizace stavebních změn v lokalitě Hraničního zámku vždy bylo zlepšení provozu i estetiky celého areálu. Změny v lokalitě byly provedeny jen a pouze v půdorysu, který byl znám jako povolený veřejnoprávním rozhodnutím. Zcela nepopiratelným faktem je také, že při realizaci změn v areálu do současného stavu nedocházelo pouze k provádění přístaveb anebo vestaveb stávajících staveb, ale současně byly do stavu důstojnému zápisu kulturní krajiny na seznam UNESCO navraceny rozsáhlé plochy parkové zeleně. Zejména byly do původní plochy parkové zeleně navraceny zpevněné plochy, na nichž příslušný stavební úřad ve správním obvodu Městského úřadu Břeclav, resp. Města Břeclav v postavení obce s rozšířenou působností, a to se souhlasem příslušných dotčených orgánů státní správy, zejména pak na úrovni státní památkové péče, jakož i územního plánování, bez jakýchkoliv podmínek povolil a bez výhrad akceptoval zbudování parkovacích míst.

X.

S ohledem na vše výše uvedené tímto podáváme připomínky proti návrhu územního plánu Lednice, přičemž navrhuje, aby byly nemovité věci zařazeny ve výše popsáném rozsahu do funkční plochy občanského vybavení komerčního, a aby byl z návrhu územního plánu zcela vypuštěn regulativ, že „v plochách OK.356 a OK.357: nepřipustná je další zástavba budovami, včetně zvětšování stávající zástavby formou nástaveb či přístaveb.“

> Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje

Ad I.

Vzato na vědomí v části identifikace vlastníka. Bez věcného dopadu na řešení územního plánu.

Ad II.

Pořizovatel se s odkazovanou judikaturou Nejvyššího správního soudu ztotožňuje, má však za to, že její závěry naopak svědčí ve prospěch navrženého řešení. Nedochází k nepředvídatelné ani svévolné změně regulace, nýbrž k zachování kontinuity územního plánování a respektování podmínek, za nichž byly Změnami č. 1 a 3 ÚPN SÚ Lednice v bezprostřední blízkosti Hraničního zámku vymezeny rozvojové plochy občanského vybavení. Tyto plochy byly v minulosti vymezeny jako výjimečný zásah do území mimořádných kulturních a přírodních hodnot, a to za současného stanovení kompenzačních opatření, prostorových regulativů a dalších podmínek směřujících k ochraně krajinné

památkové zóny Lednicko-valtického areálu, nadregionálního biocentra Hlohovecké rybníky a kompozičních vztahů v území. Investor vymezený rozvojový prostor již využil a následné rozšiřování staveb probíhá mimo plochy vymezené Změnami č. 1 a 3, v nezastavitelných plochách krajinné zeleně.

Jak vyplývá ze závazného stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje JMK 9053/2026 ze dne 20.1.2026, vybudování oplocení ani existence dřívějších povolení nezakládají nárok na změnu využití území ani na další rozšiřování zástavby do ploch krajinné zeleně, přičemž předmětné záměry byly shledány rozpornými s platnou územně plánovací dokumentací i s cíli a úkoly územního plánování.

Za této situace nelze dovozovat existenci legitimního očekávání na další rozšiřování zástavby ani tvrdit, že návrh územního plánu představuje nepřiměřený zásah do vlastnických práv. Naopak navržená regulace představuje nejšetrnější prostředek k ochraně mimořádných hodnot území a zachovává rovnováhu mezi soukromými a veřejnými zájmy, jak požaduje judikatura správních soudů.

Pořizovatel se rovněž neztotožňuje s tvrzením, že by při pořizování návrhu územního plánu vycházel z neúplně nebo nesprávně zjištěného skutkového stavu. Naopak za účelem ověření právního stavu území si úřad územního plánování vyžádal součinnost příslušného stavebního úřadu a při vymezení stabilizovaných ploch vycházel z vydaných stavebních povolení a z legálně realizovaných staveb. I s ohledem na tuto skutečnost byly dosud samostatně vymezené plochy občanského vybavení nově koncepčně sjednoceny do jednoho funkčního celku, čímž návrh územního plánu reflektuje skutečný a právně přípustný stav území.

Současně však nelze přehlédnout, že stavební úřad vede řízení týkající se dalších staveb a přístaveb realizovaných mimo takto vymezené plochy občanského vybavení, jejichž soulad s právními předpisy a územně plánovací dokumentací je předmětem samostatných řízení. Tyto stavby dosud nejsou součástí povoleného stavu území, a nemohou proto zakládat legitimní očekávání na jejich promítnutí do územního plánu ani na další rozšiřování zastavitelných ploch. Pořizovatel proto při zpracování návrhu územního plánu postupoval v souladu se závěry rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 5 As 300/2020-81 a vycházel z řádně zjištěného skutkového i právního stavu území, přičemž nepřevzal do návrhu územního plánu stav vzniklý případnými nepovolenými zásahy do území.

Návrh ÚP proto není v rozporu s citovanou judikaturou.

Ad III.

Bod III. cituje regulaci z návrhu územního plánu.

Bez komentáře.

Ad IV.

Pořizovatel s uvedenou argumentací nesouhlasí. Prostorová regulace v předmětném území není nově navrhovaným omezením, ale navazuje na principy stanovené již změnami č. 1 a 3 ÚPN SÚ Lednice, která v souvislosti s mimořádným významem lokality Hraničního zámečku, nacházející se v krajinné památkové zóně Lednicko-valtického areálu, v ochranném režimu UNESCO a v prostoru nadregionálního biocentra Hlohovecké rybníky, stanovila podmínky

prostorového uspořádání, kompenzační opatření a limity využití území. Návrh územního plánu na těchto zásadách setrvává a nepředstavuje v tomto směru změnu koncepce.

Pořizovatel je současně přesvědčen, že stanovená regulace odpovídá podrobnosti územního plánu a nepředstavuje regulaci příslušející regulačnímu plánu. Územní plán je oprávněn stanovit podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu, včetně omezení dalšího objemového rozvoje zástavby v území mimořádných hodnot. Stanovený požadavek sleduje legitimní cíl ochrany kompozičních a krajinářských hodnot Lednicko-valtického areálu a představuje přiměřený a adekvátní nástroj územního plánování. Nejedná se o podrobnost odpovídající regulačnímu plánu ani o obcházení navazujících povolovacích procesů, neboť územní plán stanoví rámcové podmínky využití území, zatímco konkrétní stavební záměry jsou i nadále předmětem samostatných řízení podle stavebních předpisů.

Pokud připomínkující dovozuje údajná pochybení správních orgánů v jiných věcech nebo ve vztahu k jiným investorům, jedná se o tvrzení obecná, nijak konkretizovaná a nesouvisející s předmětem projednávaného návrhu územního plánu. K ochraně práv účastníků správních řízení slouží zákonem stanovené opravné prostředky a mechanismy. Pořizování územního plánu nemůže sloužit k přezkumu pravomocných správních rozhodnutí ani k řešení tvrzených pochybení v jiných řízeních. Návrh územního plánu byl pořizován standardním zákonným postupem, při respektování stanovisek dotčených orgánů a požadavků vyplývajících z ochrany mimořádných kulturních a přírodních hodnot území.

Pořizovatel proto odmítá tvrzení o svévoli, diskriminačním přístupu či snaze nahrazovat jiné správní procesy prostřednictvím územního plánu. Odlišný názor připomínkujícího na rozsah a míru regulace sám o sobě nezpochybňuje zákonnost navrženého řešení.

Ad V

Pořizovatel s požadavkem na rozšíření ploch občanského vybavení nesouhlasí. Návrh územního plánu vychází z koncepce založené již změnami č. 1 a 3 ÚPN SÚ Lednice, v rámci níž byly v bezprostřední blízkosti Hraničního záměčku, jako významného kompozičního bodu Lednicko-valtického areálu, vymezeny plochy občanského vybavení za současného stanovení podmínek jejich využití, prostorových regulativů a kompenzačních opatření. Návrh územního plánu na této koncepci setrvává a nepředstavuje její změnu.

Pořizovatel současně konstatuje, že v rámci projednání zadání územního plánu nebyl ze strany připomínkujícího uplatněn požadavek na rozšíření ploch občanského vybavení oproti platné územně plánovací dokumentaci. Nebyl tak dán podklad pro prověření takové změny v návrhu územního plánu ani pro její posouzení dotčenými orgány z hlediska ochrany veřejných zájmů. Návrh na rozšíření ploch občanského vybavení je proto uplatňován až v této fázi pořizování územního plánu. Nebyl tak dán podklad pro posouzení takové změny v rámci pořizování územního plánu ani pro vyhodnocení jejích dopadů z hlediska veřejných zájmů hájených dotčenými orgány.

Skutečnost, že připomínkující považuje stávající rozsah ploch za nedostatečný s ohledem na své podnikatelské záměry nebo předpokládaný budoucí rozvoj areálu, sama o sobě nezakládá důvod pro rozšíření zastavitelných ploch v území mimořádných kulturních a přírodních hodnot. Pořizovatel přitom vycházel ze skutečného a právního stavu území ověřeného ve spolupráci se stavebním úřadem a zohlednil existenci pravomocně

povolených staveb. Současně nelze přihlížet ke stavbám a záměrům nacházejícím se mimo takto vymezené plochy, jejichž soulad s právními předpisy je předmětem samostatných řízení vedených stavebním úřadem.

Pořizovatel proto neshledal důvody pro rozšíření ploch OK.356 a OK.357 nad rámec koncepce založené platnou územně plánovací dokumentací.

Ad VI

Pořizovatel se neztotožňuje s tvrzením, že existence dřívějších povolení či realizovaných staveb zakládá legitimní očekávání na rozšíření ploch občanského vybavení. Návrh územního plánu naopak zachovává kontinuitu řešení založeného změnami č. 1 a 3 ÚPN SÚ Lednice, která již představovala významný kompromis mezi soukromými zájmy vlastníka a veřejnými zájmy ochrany mimořádných kulturních a přírodních hodnot území. Právě v rámci změny č. 3 byly v bezprostřední blízkosti Hraničního zámečku vymezeny rozvojové plochy občanského vybavení, současně byly stanoveny prostorové regulativy a uložena kompenzační opatření, za nichž bylo možné takový zásah do území akceptovat. Návrh územního plánu na tomto řešení setrvává. Ani existence oplocení nemůže sama o sobě založit legitimní očekávání na další rozšiřování zastavitelných ploch. Jak vyplývá ze závazného stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje, oplocení bylo původně povoleno pouze jako dočasná stavba zařízení staveniště, a jeho existence proto nemůže být vykládána jako projev souhlasu s trvalým začleněním navazujících pozemků do zastavěného areálu ani jako důvod pro změnu jejich funkčního využití. Samotné oplocení ani faktické užívání pozemků nezakládají nárok na jejich zahrnutí do ploch občanského vybavení.

Pořizovatel dále konstatuje, že v rámci projednání zadání územního plánu nebyl ze strany připomínkujícího uplatněn požadavek na rozšíření ploch občanského vybavení oproti platné územně plánovací dokumentaci. Nebyl tak vytvořen prostor pro posouzení takové změny z hlediska jejích dopadů na veřejné zájmy chráněné zvláštními právními předpisy ani pro uplatnění stanovisek příslušných dotčených orgánů. Návrh na rozšíření ploch občanského vybavení je proto uplatňován až v této fázi pořizování územního plánu.

Legitimní očekávání připomínkujícího bylo naplněno již změnami č. 1 a 3 ÚPN SÚ Lednice, která umožnila rozvoj areálu v rozsahu odpovídajícím významu a citlivosti dané lokality. Z existence dřívějších povolení ani z faktického užívání pozemků nelze dovozovat legitimní očekávání na další rozšiřování zástavby do ploch volné krajiny a nad rámec již dříve vymezeného rozvojového prostoru.

Ad VII

Pořizovatel se neztotožňuje s tvrzením, že návrh územního plánu představuje nepřípustnou „konzervaci území“ nebo že je v rozporu s citovanou judikaturou. Smyslem navržené regulace není zabránit jakémukoliv rozvoji území, ale zajistit ochranu mimořádných kulturních, krajinářských a přírodních hodnot lokality Hraničního zámečku, která je součástí Lednicko-valtického areálu, krajinné památkové zóny UNESCO a území dotčeného nadregionálním biocentrem Hlohovecké rybníky. Právě z důvodu mimořádného významu této lokality byly již změnami č. 1 a 3 ÚPN SÚ Lednice stanoveny podmínky, za nichž bylo možné rozvojové plochy v území vymezit.

Pořizovatel nesouhlasí ani s tvrzením, že návrh územního plánu znemožňuje údržbu, modernizaci nebo provoz stávajícího areálu. Regulace směřuje k omezení dalšího plošného

a objemového rozšiřování zástavby nad rámec již dříve vymezených rozvojových ploch. Nejedná se o zákaz běžné údržby staveb, jejich obnovy ani stavebních úprav, které lze realizovat v souladu s podmínkami využití území a příslušnými právními předpisy.

Pořizovatel dále odmítá tvrzení o diskriminačním přístupu. Jednotlivé plochy návrhu územního plánu byly posuzovány podle jejich konkrétních podmínek, funkce a vztahu k hodnotám území. Případné námitky vůči regulaci jiných ploch nejsou předmětem této připomínky a samy o sobě nemohou odůvodnit požadavek na změnu regulace v areálu Hraničního zámečku.

Ve vztahu k odkazům na návrh územního plánu z roku 2025 pořizovatel konstatuje, že se jednalo o návrh územního plánu, který nebyl vydán jako opatření obecné povahy a nestal se součástí platné územně plánovací dokumentace. Z řešení obsaženého v dřívějších verzích návrhu proto nelze dovozovat vznik legitimního očekávání na zachování konkrétního způsobu vymezení ploch v následně projednávané dokumentaci.

Úkolem pořizovatele je v průběhu pořizování návrhu průběžně vyhodnocovat uplatněné požadavky, stanoviska dotčených orgánů a nově zjištěné skutečnosti a podle výsledků těchto jednání návrh ve spolupráci s určeným zastupitelem a zhotovitelem územního plánu upravovat. Legitimní očekávání nelze dovozovat z pracovních návrhů územního plánu, které byly v průběhu pořizování dále upravovány, ale pouze z řešení obsaženého ve vydané územně plánovací dokumentaci. Pořizovatel dále uvádí, že při vymezování zastavěného území a souvisejícím posuzování charakteru jednotlivých částí areálu byl v průběhu pořizování územního plánu zohledněn také právní názor Krajského úřadu Jihomoravského kraje uplatněný v rámci výkonu dozoru nad pořizováním územně plánovací dokumentace. Krajský úřad v této souvislosti dospěl k závěru, že předmětné oplocení je třeba považovat za oplocení staveniště, nikoliv za okolnost sama o sobě odůvodňující zahrnutí navazujících pozemků do zastavěného území. Toto stanovisko významným způsobem ovlivnilo posouzení charakteru dotčených pozemků a následné vymezení zastavěného území v návrhu územního plánu.

Pořizovatel proto neshledal důvody pro změnu navržené regulace ani pro rozšíření ploch občanského vybavení nad rámec řešení vycházejícího z platné územně plánovací dokumentace a z ochrany veřejných zájmů v daném území.

Ad VIII

Pořizovatel bere předložené odborné vyjádření společnosti PRO-PLANS s.r.o. na vědomí, avšak s jeho závěry se neztotožňuje.

Předložený dokument představuje odborné vyjádření pořízené z iniciativy připomínkujícího a vyjadřuje především pohled vlastníka dotčených nemovitostí na budoucí využití území. Nemůže proto nahrazovat koncepční úvahu autora územního plánu ani stanoviska příslušných dotčených orgánů hájících veřejné zájmy v území.

Pořizovatel současně nesouhlasí s tvrzením, že návrh územního plánu nerespektuje skutečný stav území nebo existující veřejnoprávní rozhodnutí. V průběhu pořizování návrhu územního plánu byl ve spolupráci se stavebním úřadem ověřen skutečný i právní stav území a tento stav byl při vymezení ploch zohledněn. Současně však nelze vycházet ze staveb a záměrů nacházejících se mimo plochy, jejichž využití bylo změnami č. 1 a 3 ÚPN SÚ

Lednice řádně prověřeno a schváleno, ani ze staveb, jejichž soulad s právními předpisy je předmětem samostatných řízení vedených stavebním úřadem.

Pořizovatel dále konstatuje, že návrh územního plánu stabilizuje areál Hraničního zámečku jako funkční součást občanského vybavení a zachovává možnost jeho dalšího využívání v souladu s jeho účelem. Současně navazuje na koncepci založenou změnami č.1 a 3 ÚPN SÚ Lednice, která již v minulosti umožnila rozvoj areálu v rozsahu odpovídajícím mimořádným hodnotám daného území. Návrh územního plánu proto nepovažuje další rozšiřování zastavitelných ploch mimo takto vymezený rozvojový prostor za odůvodněné.

Ad IX

Pořizovatel bere deklarovanou připravenost připomínkujícího podílet se na realizaci náhradních výsadeb či jiných kompenzačních opatření na vědomí. Uvedené návrhy však nejsou předmětem projednávaného návrhu územního plánu a nemohou být důvodem pro změnu navržené koncepce využití území.

Kompenzační opatření byla v minulosti stanovena v souvislosti se změnou č. 3 ÚPN SÚ Lednice, která představovala výjimečné rozšíření rozvojových ploch v mimořádně citlivém území. Návrh územního plánu na této koncepci setrvává a žádné další rozšíření ploch občanského vybavení nenavrhuje. Není proto důvod posuzovat nové kompenzace za změny využití území, které nejsou předmětem projednávaného návrhu územního plánu.

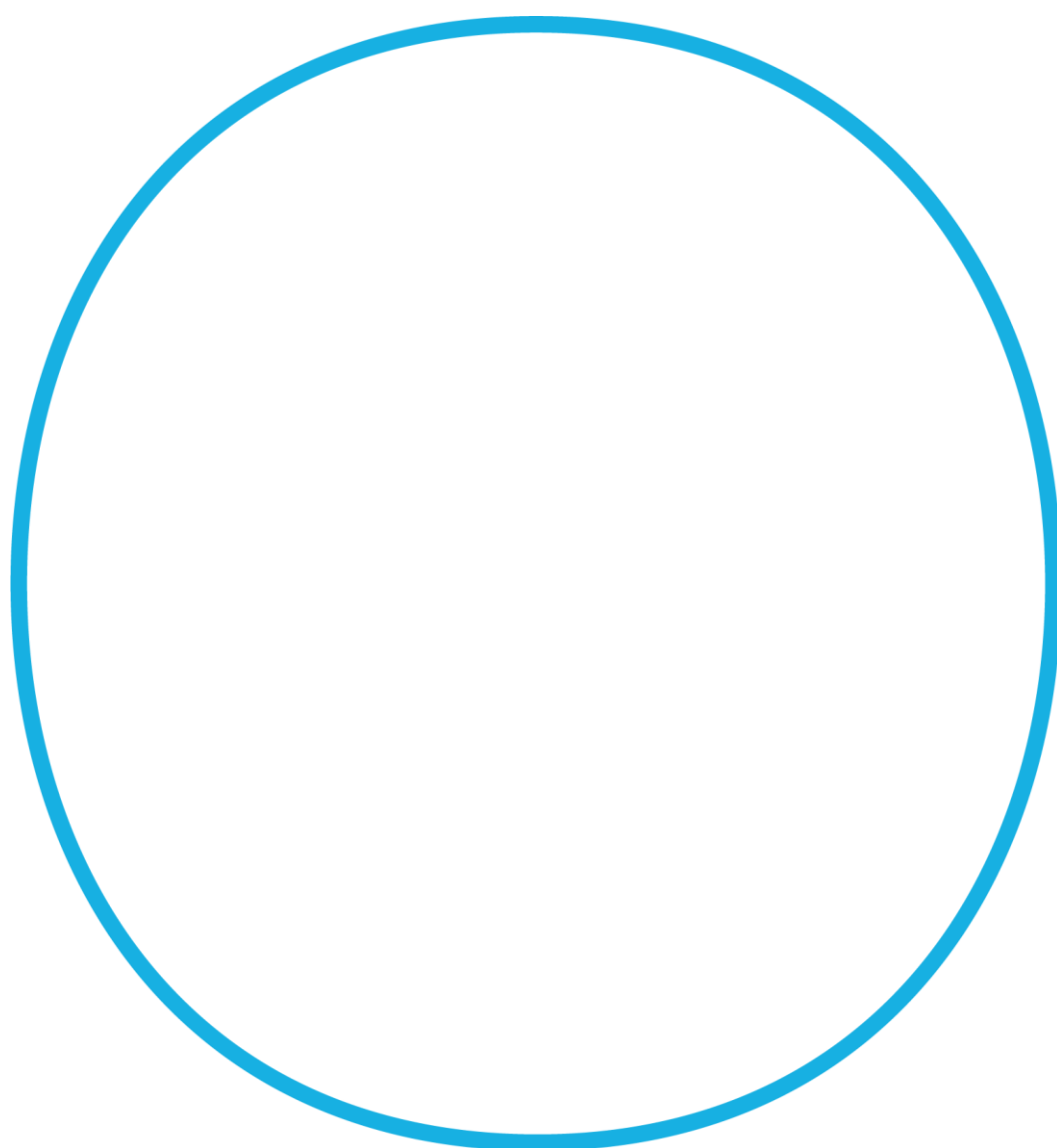
Péče vlastníka o areál Hraničního zámečku a jeho okolí je jistě záslužná činnost, tato však sama o sobě nemůže být důvodem pro rozšíření zastavitelných ploch ani pro změnu regulace navržené s ohledem na ochranu mimořádných kulturních, krajinářských a přírodních hodnot území.

Ad X

Pořizovatel po posouzení všech uplatněných připomínek neshledal důvody pro rozšíření ploch občanského vybavení nad rámec řešení vycházejícího z platné územně plánovací dokumentace ani pro vypuštění regulativu omezujícího další objemový rozvoj zástavby v plochách OK.356 a OK.357.

Navržené řešení respektuje princip kontinuity územního plánování, navazuje na koncepci založenou změnami č. 1 a 3 ÚPN SÚ Lednice a současně zohledňuje mimořádné kulturní, krajinářské a přírodní hodnoty území. Pořizovatel je přesvědčen, že navržená regulace představuje přiměřené vyvážení veřejných a soukromých zájmů v území a neshledal důvody pro její změnu.

O. POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM



1. POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, stanovuje v ust. § 59 odst. 2 povinnost, že vybrané části územně plánovací dokumentace, její změny a úplné znění, vymezení zastavěného území, jeho změna a úplné znění a územní opatření se zpracovávají v jednotném standardu.

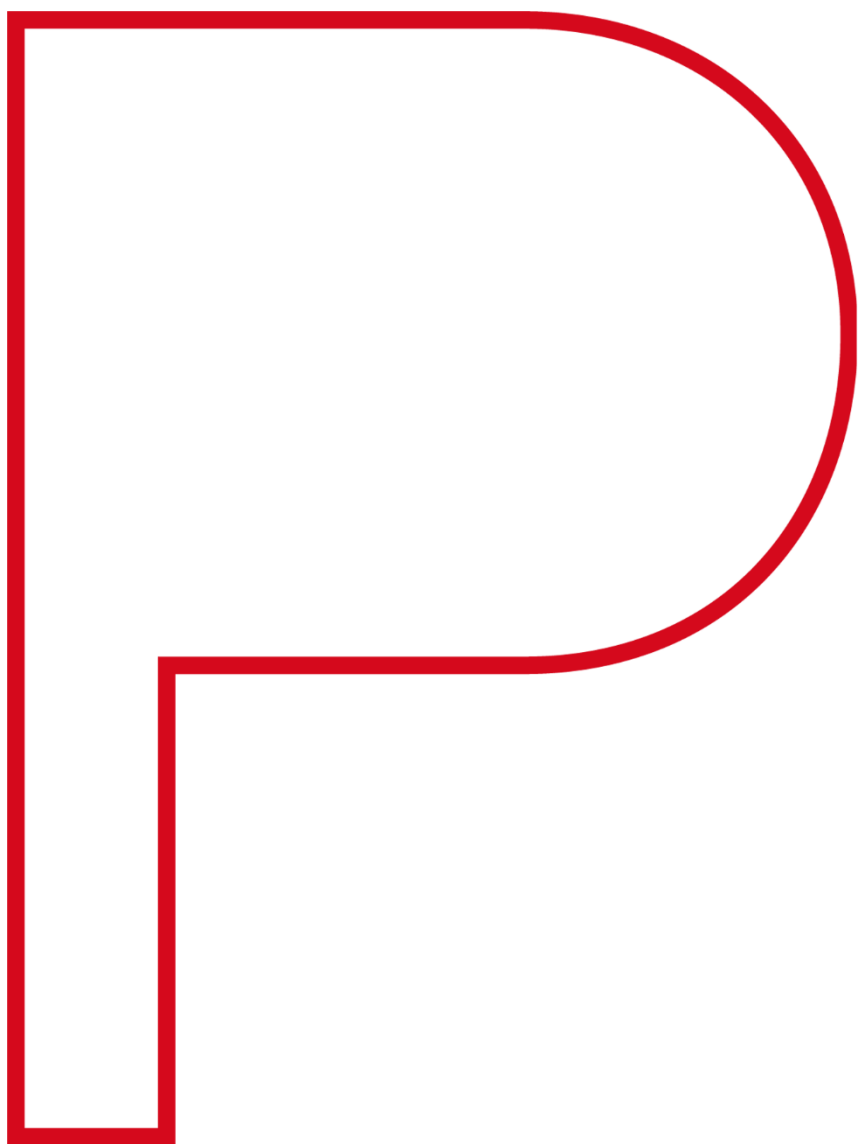
Podrobný obsah jednotného standardu včetně stanovení vybraných částí územně plánovací dokumentace, vymezení zastavěného území a územního opatření, které se zpracovávají v jednotném standardu, a požadavky na strojově čitelný formát stanovuje vyhláška č. 157/2024 Sb., územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhláška“).

V § 12 odst. 1 vyhlášky jsou pak uvedeny jednotlivé standardizované jevy územního plánu, které jsou blíže řešeny v přílohách č. 10, 11, 12, 13 a 14 vyhlášky.

Byla provedena průběžná kontrola standardizovaných jevů v textové a grafické části návrhu územního plánu a tyto odpovídají vyhlášce, zejména jejím přílohám č. 12 a 13 – Územní plán je zpracován v souladu s jednotným standardem zpracování územních plánů.

Před vydáním ÚP bude doložen doklad z elektronického kontrolního nástroje prokazující soulad datové části územního plánu s jednotným standardem.

P. ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE



1. ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE

Přezkoumání souladu návrhu Územního plánu Lednice s Politikou územního rozvoje ČR, s územním rozvojovým plánem a s ÚPD vydanou krajem

Soulad návrhu Územního plánu Lednice s Politikou územního rozvoje ČR, s územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem je zpracován v textové části odůvodnění v kap. D - Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Soulad s Politikou územního rozvoje je popsán v kapitole D, v části 1

Soulad s Územním rozvojovým plánem je popsán v kapitole D, v části 2

Soulad se Zásadami územního rozvoje je popsán v kapitole D, v části 3

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a s ÚPD vydanou Jihomoravským krajem a konstatuje, soulad návrhu Územního plánu Lednice s Politikou územního rozvoje ČR (včetně aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a změn č. 8 a 9) a se ZÚR JMK (včetně jejich aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4) a plně se ztotožňuje s textovou částí odůvodnění kapitola D - Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Změna č. 1a Územního rozvojového plánu byla vydána usnesením vlády České republiky ze dne 13. 4. 2026 č. 230, účinnosti nabyla dne 18. 7. 2026.

Vláda ČR schválila usnesením vlády ČR ze dne 27. července 2026 č. 493 Změnu č. 2 Územního rozvojového plánu a související územní opatření, která nabyla účinnosti dne 25. 8. 2026. Změna č. 2 Územního rozvojového plánu vymezuje akcelerační oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie celostátního významu. Změna nevymezuje akcelerační oblasti v k. ú. Lednice ani k. ú. Nejde U Lednice.

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu územního plánu Lednice se Změnou č. 1a a Změnou č.2 Územního rozvojového plánu a plně se ztotožňuje s kapitolou D - Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Přezkoumání souladu návrhu Územního plánu Lednice s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území je zpracován v textové části odůvodnění v kap. B, část 1, Soulad s cíli a úkoly územního plánování.

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu Územního plánu Lednice s cíli a úkoly územního plánování a konstatuje soulad, plně se ztotožňuje s textovou částí odůvodnění kap. B, část 1, Soulad s cíli a úkoly územního plánování.

Přezkoumání souladu návrhu Územního plánu Lednice s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

O pořízení územního plánu Lednice bylo rozhodnuto v době platnosti zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Pořizování návrhu Územního plánu Lednice bylo zahájeno v souladu se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. a vyhláškou č. 500/2006

Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání.

V souladu s metodickým sdělením „Postup pořizování územních plánů a jejich změn po 30. 6. 2024“ MMR a dle § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, nebylo projednávání návrhu územního plánu zahájeno před nabytím tohoto zákona, proto pořizovatel pokračoval v souladu s metodikou podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

Návrhu Územního plánu Lednice splňuje požadavky na obsah územního plánu a jeho odůvodnění stanovené v § 59, § 80 a § 81 stavebního zákona a v příloze č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb.

Územní plán a jeho změna rovněž respektují ostatní prováděcí předpisy ke stavebnímu zákonu, především vyhl. č. 157/2024 Sb.

V souladu s § 155 stavebního zákona byl návrhu Územního plánu Lednice zpracován osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů).

V souladu s § 46 odst. 1 písm. c) a § 25 stavebního zákona je pořizovatelem Územního plánu Lednice Městský úřad Břeclav, odbor rozvoje a investic, oddělení úřadu územního plánování vykonávající územně plánovací činnost prostřednictvím úředníků splňujících kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti stanovené v § 44 odst. 2 stavebního zákona.

Při projednávání jednotlivých fází územního plánu bylo postupováno v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy, což je podrobněji uvedeno v dokladové části projednávaného návrhu Územního plánu Lednice, v textové části odůvodnění, v kapitole A - Postup pořízení územního plánu.

Součástí odůvodnění ÚP Lednice je doklad z elektronického kontrolního nástroje prokazující soulad datové části územně plánovací dokumentace s jednotným standardem. Pořizovatel ověřil, že ÚP Lednice je zpracován v souladu s jednotným standardem v celém rozsahu, nikoli pouze v rozsahu datové části.

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu Územního plánu Lednice s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími předpisy a konstatuje soulad, plně se ztotožňuje i s textovou částí odůvodnění kap. B, část 2, Soulad s požadavky stavebního zákona.

Přezkoumání souladu návrhu územního plánu Lednice s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledky řešení rozporů

Návrh územního plánu Lednice byl projednán, a v souladu se stanovisky dotčených orgánů chránící zájmy podle zvláštních právních předpisů upraven. Rozpory ve smyslu ust. § 55 stavebního zákona a ust. § 136 odst. 6 správního řádu při projednávání návrhu Změny územního plánu nebyly řešeny, dokladovat viz dokladová část projednávaného územního plánu, podrobněji textová část odůvodnění kapitola A - Postup pořízení územního plánu.

Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů je zpracován v textové části odůvodnění kap. C 1 - Soulad s požadavky jiných právních předpisů a pořizovatel se s touto kapitolou plně ztotožňuje.

ZRUŠOVACÍ USTANOVENÍ

Dnem nabytí účinnosti tohoto Opatření obecné povahy pozbývá účinnosti:

ÚPN SÚ Lednice, který byl schválen usnesením Zastupitelstva obce Lednice dne 15. 2. 1996 (nabytí účinnosti 2. 3. 1996), jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou obce a byl změněný změnou č. 1 ÚPN SÚ Lednice, schválenou 4. 12. 1997 (nabytí účinnosti 22. 1. 1998), jejíž závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou Obce Lednice č. 3/1997, dále změněný změnou č. 2 ÚPN SÚ Lednice, vydanou dne 17. 9. 2009 opatřením obecné povahy (nabytí účinnosti 6. 10. 2009) a změněný změnou č. 3 ÚPN SÚ Lednice, vydanou opatřením obecné povahy dne 25. 3. 2010 (nabytí účinnosti 22. 4. 2010).

POUČENÍ:

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

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

V Lednici dne

.....
místostarosta města

.....
starosta města

Datum nabytí účinnosti:

(§ 173 odst.1 zákona č. 500/2004 Sb., v platném znění)