

Změna č. 2 územního plánu obce Lechovice

Zastupitelstvo obce Lechovice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 3 a 4 stavebního zákona

v y d á v á

tuto **změnu č. 2 územního plánu obce Lechovice**, schváleného zastupitelstvem obce Lechovice dne 7.1.1999, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou obce Lechovice č. 2/1999 s účinností od 1.2.1999, změněného změnou č. 1 ÚPO Lechovice, kterou zastupitelstvo obce Lechovice schválilo dne 11.12.2002 a jejíž závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou obce Lechovice č. 1/2002 s účinností od 1.1.2003.

Závazná část uvedené územně plánovací dokumentace se mění takto:

1. Článek IV. obecně závazné vyhlášky obce Lechovice č. 2/1999 se doplňuje o odstavce 6., 7. a 8., které zní:

„6. Změnou č. 2 ÚPO Lechovice se nově vymezují tyto funkční plochy:

- a) plochy bydlení venkovského typu (Bv), označené v grafické části této změny 2.1a, 2.1b, 2.2,
- b) plochy občanské vybavenosti (Ov), označené v grafické části této změny 2.1c, 2.5,
- c) plochy dopravy (Td), označené v grafické části této změny 2.3, 2.4.

7. Funkční plochy vymezené v odstavci 6. písm. a) až. c) se zařazují do zastavitelných ploch.

8. Změna č. 2 ÚPO Lechovice zpřesňuje trasu obchvatu silnice I/53 s ohledem na zpracovanou dokumentaci stavby. Souběžně s navrhovanou silnicí I. třídy (obchvatem Lechovi) navrhuje příjezdovou obslužnou komunikaci k navrhované ploše občanského vybavení. Navrhuje obslužné komunikace v nové rozvojové lokalitě pro bydlení (dílčí změny 2.1a a 2.1b), úpravu místní komunikace v ulici Široká. Navrhuje účelovou komunikaci ke stávajícímu vodnímu zdroji, poblíž rybníka pod zámkem.“

2. Článek V. obecně závazné vyhlášky obce č. 2/1999 se doplňuje o následující text:

„ Pro funkční plochy vymezené v odstavci 6. písm. a) a b) platí regulativy uvedené v obecně závazné vyhlášce obce Lechovice č. 2/1999.

Pro plochu bydlení venkovského typu (Bv) se nově stanovují podmínky prostorového uspořádání: připouští se objekty o výšce 1 nadzemní podlaží, přípustné je obytné podkroví, U objektů v souvislé uliční zástavbě musí výška objektů (římasy) zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.

Pro plochy dopravy (Td) platí tyto regulativy:

Hlavní využití : pozemky silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy.

Přípustné využití : veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura, komunikace všeho druhu.

Nepřípustné využití : veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.

Podmínky prostorového uspořádání : nestanovují se.

3. Článek IX. obecně závazné vyhlášky obce Lechovice 2/1999 se doplňuje o odstavec 3., který zní :

„ 3. Změnou č. 2 ÚPO Lechovice jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, které jsou vyznačeny ve výkresu č. 7 :

- D1 veřejná dopravní infrastruktura (obchvat silnice I/53)
- D2 veřejná dopravní infrastruktura (obslužná komunikace pro plochu bydlení – změna 2.1b)
- D3 veřejná dopravní infrastruktura (obslužná komunikace pro plochu bydlení – změna 2.1b)
- D4 veřejná dopravní infrastruktura (obslužná komunikace pro plochu bydlení – změna 2.1a)
- D5 veřejná dopravní infrastruktura (obslužná komunikace pro plochu bydlení – změna 2.1a)
- D6 veřejná dopravní infrastruktura (účelová komunikace ke stávajícímu vodnímu zdroji)
- T1 vodovodní zásobovací řady, ATS stanice
- T2 el vedení NN kabelové
- T3 kanalizace dešťová
- T4 vodovodní zásobovací řady

4. Článek XII. zní :

„XII. Uložení dokumentace

Schválená dokumentace územního plánu obce Lechovice včetně jeho změn je uložena u Obecního úřadu v Lechovicích, u stavebního úřadu Úřadu městyse Prosiměřice, u odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Jm kraje a u odboru rozvoje Městského úřadu ve Znojmě.“

5. Součástí změny č. 2 územního plánu obce Lechovice jsou tyto výkresy grafické části:
- | | |
|--|----------|
| 2. Hlavní výkres (Komplexní urbanistický návrh) | 1: 2 000 |
| 3. Technická infrastruktura – vodní hospodářství | 1: 2 000 |
| 4. Technická infrastruktura – energetika a spoje | 1: 2 000 |
| 7. Veřejně prospěšné stavby | 1: 2 000 |

O d ů v o d n ě n í

Odůvodnění změny č. 2 územního plánu obce Lechovice obsahuje textovou a grafickou část.

A. Textová část

1. Postup při pořízení změny

Územní plán obce Lechovice (dále jen ÚPO Lechovice) byl schválen zastupitelstvem obce dne 7.1.1999 a byl změněn změnou č. 1 ÚPO Lechovice, která byla zastupitelstvem obce schválena 11.12.2002.. O pořízení změny č. 2 ÚPO Lechovice rozhodlo zastupitelstvo obce

dne 1.2.2007 a zároveň s využitím příslušného ustanovení stavebního zákona požádalo úřad obce s rozšířenou působností – MěÚ Znojmo, odbor rozvoje o výkon pořizovatelské činnosti.

Důvodem pro pořízení změny ÚPO byla potřeba rozšíření ploch pro bydlení, pro dopravní infrastrukturu a zpřesnění plochy pro obchvat silnice I/53 s ohledem na zpracovanou dokumentaci stavby.

Pořízení změny č. 2 ÚPO Lechovice bylo zahájeno v říjnu 2007, byl zpracován návrh zadání, který byl postupem podle stavebního zákona (zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů), veřejně projednán. Zadání změny č. 2 ÚPO Lechovice bylo zastupitelstvem obce schváleno 31.1.2008.

Dne 24.4.2008 rozhodlo zastupitelstvo obce o pořízení změny č. 2A ÚPO Lechovice. Důvodem byl zájem konkrétního investora na vymezení plochy pro občanské vybavení v návaznosti na připravovaný obchvat Lechovic. Také v tomto případě využilo zastupitelstvo obce ust. § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona a požádalo úřad obce s rozšířenou působností – MěÚ Znojmo, odbor rozvoje o výkon pořizovatelské činnosti.

Pořízení změny č. 2A ÚPO Lechovice bylo zahájeno v červnu 2008. Byl zpracován návrh zadání, který byl tak, jak požaduje stavební zákon veřejně projednán. Zadání změny č. 2A ÚPO Lechovice bylo zastupitelstvem obce schváleno 28.8.2008, zároveň zastupitelstvo obce rozhodlo o sloučení změny č. 2 a 2A v jednu dokumentaci, která bude zpracována na základě projednaných a schválených zadání a ponese název změna č. 2 ÚPO Lechovice.

Na základě zmíněných schválených zadání zpracovala firma AR projekt s.r.o., Hviezdoslavova 1183/29a, Brno návrh dokumentace, který byl projednán nejprve při společném jednání s obcí Lechovice, sousedními obcemi a dotčenými orgány. Po uplynutí zákonem stanovené lhůty k podání stanovisek a připomínek požádal pořizovatel ve smyslu § 51 stavebního zákona o stanovisko KrÚ Jm kraje. Doporučující stanovisko mu bylo doručeno 22.1.2009. Vzhledem k obsahu došlých stanovisek dotčených orgánů a stanoviska KrÚ Jm kraje (připomínky nebyly podány žádné) nebylo nutné dokumentaci upravovat a pořizovatel zahájil ve smyslu § 52 - § 54 stavebního zákona řízení o vydání změny č. 2 ÚPO Lechovice. V souladu s ust. § 52 odst. 1 stavebního zákona oznámil pořizovatel den, hodinu a místo konání veřejného projednání návrhu změny č. 2 ÚPO Lechovice veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úředních deskách MěÚ Znojmo a OÚ Lechovice. Pořizovatel zajistil, aby po dobu 30 dnů ode dne doručení veř. vyhl. byl návrh vystaven k nahlédnutí u pořizovatele a u obce Lechovice. K veřejnému projednání přizval jednotlivě obec Lechovice, dotčené orgány a sousední obce. Ostatním účastníkům bylo oznámení doručeno výše zmiňovanou veřejnou vyhláškou. Pořizovatel v oznámení upozornil, že námítky proti návrhu projednávané změny ÚPO Lechovice mohou podávat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch a zástupce veřejnosti. Námítky musí obsahovat odůvodnění, údaje dle KN dokladující dotčená práva a vymezení území dotčeného námítkou.

Před veřejným projednáním doručená stanoviska dotčených orgánů a připomínky byly kladné. Do dne veřejného projednání této změny ÚPO nebyly pořizovateli doručeny žádné námítky. Veřejné projednání návrhu změny č.2 ÚPO Lechovice se konalo dne 23.3.2009 v 16.00 hod. ve zasedací místnosti OÚ Lechovice. Přítomní, kteří jsou uvedeni v prezenční listině založené ve spisu, byli seznámeni s procesem pořizování projednávané dokumentace, byli upozorněni na skutečnosti, že při veřejném projednání je možné uplatnit písemné připomínky a námítky, které musí být opatřeny identifikačními údaji a podpisem osoby, která je uplatňuje. Dotčené orgány mohou na závěr veřejného projednání uplatnit stanovisko k připomínkám a námítkám.

Odborný výklad řešení návrhu změny č. 2 ÚPO Lechovice provedl ing. arch. Milan Hučík z firmy AR projekt s.r.o. Brno. Zodpověděl i dotazy účastníků veřejného projednání.

Do skončení veřejného projednání nevznesli přítomní k navrženému řešení žádné námítky nebo připomínky.

2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Z politiky územního rozvoje České republiky, vydané vládou České republiky usnesením č. 561 ze dne 17.5.2006, nevyplývají pro řešené území žádné požadavky. Jihomoravský kraj dosud nevydal žádnou územně plánovací dokumentaci, která by zahrnovala i řešené území.

3. Vyhodnocení souladu s cíly a úkoly územního plánování

Změna územního plánu usiluje o komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území. Chrání přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Cílem změny č. 2 ÚPO Lechovice je především vytvořit předpoklady pro stabilizaci obyvatel v obci vymezením ploch pro bydlení při jižní okraji obce. Důvodem je skutečnost, že plochy pro bydlení podle platného ÚPO jsou buď vyčerpány nebo jsou nedostupné z hlediska vlastnických vztahů a neochotě vlastníků pozemků je pro výstavbu uvolnit.

Pro plochy řešené změnou č. 1 ÚPO Lechovice byly stanoveny podmínky pro jejich využití s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.

Popsaným řešením naplňuje řešení změny č. 2 ÚPO Lechovice cíle a úkoly územního plánování specifikované v § 18 a § 19 stavebního zákona.

4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Zadání změny č. 2 ÚPO Lechovice a změny č. 2A ÚPO Lechovice bylo projednáno podle požadavků stavebního zákona a bylo schváleno zastupitelstvem obce Lechovice (zadání změny č.2 ÚPO Lechovice 31.1.2008, zadání změny č.2A ÚPO Lechovice 28.8.2008). Zároveň při schválení změny č. 2A ÚPO Lechovice rozhodlo zastupitelstvo obce o sloučení změny č. 2 a 2A v jednu dokumentaci, která bude zpracována na základě projednaných a schválených zadání a ponese název změna č. 2 ÚPO Lechovice. Návrh změny č.2 ÚPO Lechovice byl ve smyslu ust. § 188 odst. 3 stavebního zákona projednán podle této právní úpravy. Dokumentace návrhu změny č. 2 ÚPO Lechovice svým obsahem navazuje na platný ÚPO.

5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Stanoviska dotčených orgánů byla kladná bez požadavků na zapracování do řešení návrhu změny ÚPO, nebo jejich požadavky již byly do dokumentace zapracovány.

Návrh změny č.2 ÚPO Lechovice je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Rozpor nebyl řešen.

6. Vyhodnocení splnění zadání

Podmínky stanovené v zadání změny č. 2 ÚPO Lechovice byly v dokumentaci návrhu této změny akceptovány. Pouze v rámci navrhované plochy bydlení venkovského charakteru (dílčí změna 2.1b) byla u silnice I/53 na základě přání obce vymezena plocha občanského vybavení. Důvodem bylo odclonění plochy s funkcí bydlení od rušné silnice I/53.

7. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Plochy určené platným ÚPO pro bydlení jsou již vyčerpány nebo jsou nedostupné z důvodu vlastnických vztahů. Proto obec rozhodla vymežit plochy pro bydlení na pozemcích, které jsou z velké části v jejím vlastnictví. Vedla ji k tomu snaha vytvořit předpoklady pro stabilizaci obyvatel v obci a zároveň i podmínky pro jejich nárůst. Rozsah ploch odpovídá předpokládanému rozvoji obce.

Menší plocha občanského vybavení označená 2.5 je situována ve vazbě na budoucí obchvat silnice I/53 kolem Lechovi. Obec reagovala na požadavek investora, který hodlá rozšířit své podnikatelské aktivity na vlastních pozemcích. Další vhodné pozemky pro jeho záměr platný územní plán neposkytuje.

8. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Funkční změny obsažené ve změně č. 2 ÚPO Lechovice rozvíjejí urbanistickou koncepci založenou platným územním plánem.

Základní urbanistická koncepce rozvoje obce, stanovená platným územním plánem, není měněna – změny územního plánu navazují na tuto urbanistickou koncepci a rozvíjejí ji. Hlavní územní rozvoj je směřován na západní okraj obce.(změny č. 2.1a,b,c), v návaznosti na rozvojové plochy obsažené už ve schváleném územním plánu, na nichž už výstavba probíhá.

PŘEHLED A ZDŮVODNĚNÍ JEDNOTLIVÝCH DÍLČÍCH ZMĚN ÚZEMNÍHO PLÁNU

Ozn. změny	Obsah změny	- Odůvodnění
2.1a Bv	Plochy bydlení venkovského typu	Zastavitelná plocha pro bydlení v rodinných domech navazuje na zastavitelné území, které je obsaženo ve schváleném ÚP. Plocha leží při západním okraji obce, vpravo od silnice III/41314 při výjezdu z obce směrem na Práče. Nezainvestované území. Plocha je ale dobře dopravně napojitelná ze silnice III. třídy, je zde rovněž dobrá možnost napojení na síť technické infrastruktury.
2.1b Bv	Plochy bydlení venkovského typu	Zastavitelná plocha pro bydlení v rodinných domech navazuje na zastavitelné území, které je obsaženo ve schváleném ÚP. Plocha leží při západním okraji obce, vlevo od silnice III/41314 při výjezdu z obce směrem na Práče. Nezainvestované území. Plocha je ale dobře dopravně napojitelná ze silnice III. třídy, je zde rovněž dobrá možnost napojení na síť technické infrastruktury.
2.2 Bv	Plochy bydlení venkovského typu	Zastavitelná plocha pro bydlení v rodinných domech navazuje na zastavitelné území, které je obsaženo ve schváleném ÚP, proluka mezi domy Lechovice 111 a 112, vpravo od silnice I/53 ve směru na Brno. Jedná se o lesní pozemek - nutno dodržet požadavek dotčeného orgánu hájícího veřejné

