

NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU LEŠANY



Zadání územního plánu zpracované na základě zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavením řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhlášky č. 500/2006 Sb.“).

Návrh zadání určený k projednání v souladu s § 47 stavebního zákona.

Požizovatel:

Magistrát města Prostějova

Odbor územního plánování a památkové péče
oddělení územního plánování

Ing. Ivana Nováková

vedoucí oddělení územního plánování

Odboru územního plánování a památkové péče Magistrátu města Prostějova

Zpracovala:

Bc. Klára Hacarová

referent pořizování ÚPP a ÚPD

říjen 2022

Důvody pořízení ÚP

Důvodem pořízení nového územního plánu v obci Lešany je jeho neaktuálnost a absence dílčích koncepcí pro současný rozvoj obce. Územní plán obce je platný od roku 2008 a v roce 2021 byla Zastupitelstvem obce Lešany vydána dle platné legislativy formou opatření obecné povahy Změna č. 1, která je v současné době aktuální, a to až do doby nabytí účinnosti nově pořizovaného územního plánu.

Koncepce rozvoje budou v obci Lešany spočívat především ve stanovení základních předpokladů k ucelenému rozvoji obce, které budou nastaveny tak, aby respektovaly širší vazby v území a jejich regulační pravidla vztahující se primárně na funkci bydlení, plochy občanského vybavení, dopravní infrastrukturu a posílení ploch veřejné zeleně. Cíle územního rozvoje se rovněž budou soustředit na ochranu územních hodnot a uspořádání krajiny, a vzhledem k územním potřebám pro další rozvoj obce budou klást důraz na prostorové a funkční uspořádání stabilizovaných a návrhových ploch.

Předmětem tohoto územního plánu bude zpřesnění a rozvinutí cílů a úkolů územního plánování se zásadami územního rozvoje Olomouckého kraje (ZÚR OK) a s politikou územního rozvoje (PÚR). Územní plán se bude orientovat na celé správní území obce Lešany, které je tvořeno jedním katastrálním územím – Lešany u Prostějova. Obec se nachází v Olomouckém kraji, na území správního obvodu obce s rozšířenou působností Prostějov. Lešany leží zhruba 10 km severozápadně od města Prostějova a jihozápadně od města Kostelec na Hané. Jižní hranicí sousedí s obcí Ohrozim, západně s obcí Zdětín a největší částí svého území hraničí s obcí Bílovice-Lutotín. Je zároveň součástí svazku obcí mikroregionu Kostecko a Vodovod Pomoraví, zároveň také tvoří členství ve Svazku měst a obcí České republiky. Průměrná nadmořská výška se pohybuje kolem 266 m n. m. a celková rozloha katastrálního území obce činí 550 ha, čímž se řadí mezi menší správní obvody spadající do ORP Prostějov. Ke dni 1. 1. 2022 dosáhly Lešany celkem 377 obyvatel.

OBSAH

A. 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.....	4
A. 1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.....	4
A. 2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn.....	10
A. 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.....	11
B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	13
C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	13
D. 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	14
E. Požadavky na zpracování variant řešení	14
F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	14
G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	15

A. 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

Požadavky v sobě zahrnují jednotlivé požadavky na urbanistickou koncepci, na koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny. Požadavky jsou roztrženy dle Přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, na požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5 (dále jen „PÚR ČR“), ze Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje, ve znění jejich Aktualizací č. 1, 2b, 3 a 2a (dále jen „ZÚR OK“), z Územně analytických podkladů správního obvodu obce s rozšířenou působností Prostějov aktualizovaných v roce 2020 (dále jen „ÚAP Prostějov“), z doplňujících Průzkumů a rozborů (knesl kynčl architekti, 2021), včetně požadavků obce a veřejnosti nebo z projednávání s dotčenými orgány.

A. 1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

A. 1.1 Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky

a) Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Dle Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 schválené usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 4. 2015, ve znění Aktualizace č. 2 schválené usnesením vlády ČR č. 629 ze dne 2. 9. 2019, ve znění Aktualizace č. 3 schválené usnesením vlády ČR č. 630 ze dne 2. 9. 2019, ve znění Aktualizace č. 5 schválené usnesením vlády ČR č. 833 ze dne 17. 8. 2020 (dále jen PÚR ČR), jsou mj. vymezeny rozvojové oblasti a rozvojové osy.

Řešené správní území obce Lešany **není součástí** žádné rozvojové oblasti ani rozvojové osy, přesto z úkolů pro územní plánování vyplývají z PÚR ČR pro řešené území obce Lešany tyto další požadavky na řešení, zapracování nebo upřesnění:

- Možnosti využití stávající veřejné infrastruktury a potřebu jejího dalšího rozvoje a dobudování při současném respektování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.
- Rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení prostorové sociální segregaci, fragmentaci krajiny nově vymezenými zastavitelnými plochami a záborům ploch veřejné zeleně sloužící svému účelu.
- Minimalizování ovlivnění přírodních a krajinných hodnot území.

b) Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

Politika územního rozvoje v platném znění vymezuje specifické oblasti, ve kterých se projevují aktuální problémy republikového významu. Dle tohoto vymezení se obec Lešany nachází ve **specifické oblasti SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Na základě toho je z hlediska rozhodování o změnách v území potřeba přednostně dbát na: podpoře přirozeného vodního režimu v krajině; předcházení zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy; rozvoji zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí a následnou péči o ní.

V řešení Územního plánu obce Lešany je nutno zohlednit obecné zásady vyplývající z PÚR ČR, zejména z kapitoly 2. *Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území*, a to:

(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.*

Územní plán prověří možnosti rozvoje obce z hlediska požadavků ploch bydlení i koncepci řešení dopravní a technické infrastruktury. Rovněž posoudí koncepci řešení krajiny, při které budou respektovány přírodní hodnoty kulturní krajiny a prvky utvářející krajinný ráz území.

(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.*

V rámci rozvoje venkova budou zohledněny jednotlivé podmínky pro stabilizaci krajiny s důrazem na výše zmíněné oblasti rozvoje.

(16) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. 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.*

Budou stanoveny zásady koncepce rozvoje obce, urbanistické koncepce a ochrany přírodních i kulturních hodnot území, které budou klást důraz na zachování hodnot řešeného 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, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského 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 charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

Budou uplatněny prvky územního systému ekologické stability v krajině a všeobecně budou uplatněna opatření v krajině v zájmu zvýšení její ekologické a vodohospodářské stability, zachování a obnovy rozmanitosti i estetické hodnoty, zastavitelné plochy budou vymezeny s ohledem na ochranu hodnotných partií krajiny (svahy, horizonty, dálkové pohledy a průhledy).

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

Budou prověřeny možnosti vymezení cyklostezky ve směru Ohrozim – Lešany.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, 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).

Územní plán zároveň prověří územní podmínky pro zajištění oprav současných místních komunikací a chodníků ke zlepšení jejich stávajícího technického stavu.

(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 minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.

V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní. Územní plán prověří podmínky a vymezí územní podmínky pro možnost uplatnění protierozních opatření a pro snížení rizika vodní a větrné eroze.

Konkrétní úkoly vyplývající z PÚR ČR pro řešení jednotlivých oblastí, týkající se řešeného území, jsou uvedeny v textu následujících kapitol.

A. 1.2. Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

a) Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje

Z nadřazené územně plánovací dokumentace – Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje (ZÚR OK), vydané Zastupitelstvem Olomouckého kraje v roce 2008, jejíž Aktualizace č. 1 byla vydána uvedeným zastupitelstvem v roce 2011, Aktualizace č. 2b v roce 2017, Aktualizace 2a a Aktualizace č. 3 v roce 2019, Aktualizace č. 4 v roce 2021 a Aktualizace č. 5 v roce 2022 je nutno respektovat:

- Regionální biocentrum č. 1884 – Ohrozimská horka / teplomilné doubravy
- Nadregionální biokoridor č. K 132 – osy teplomilná doubravní, mezofilní hájová

Dále budou respektovány priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje.

A. 1.3. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Pro správní obvod obce s rozšířenou působností Prostějov, jehož součástí je i obec Lešany, jsou zpracovány územně analytické podklady (ÚAP) po 5. aktualizaci, které jsou dostupné na internetových stránkách <https://www.prostejov.eu/cs/obcan/magistrat/informace-z-odboru/odbor-uzemniho-planovani-a-pamatkove-pece/uzemni-planovani/uzemne-analyticke-podklady.html>

a) Limity využití území

Využití řešeného území nebo jeho částí je omezeno zejména limity využití území vyplývajícími z právních předpisů. Informace o limitech v území byly převzaty zejména z Územně analytických podkladů SO ORP Prostějov (2020).

Mezi nejvýznamnější limity využití území v řešeném území patří především ochranná pásma vyplývající z existence technické infrastruktury (z nadmístních sítí zejména elektrická vedení 1-35kV, oblastní skupinový vodovod a dálkové sdělovací kabely), ochranná pásma vodních zdrojů, území ochrany přírody (přírodní památka, památný strom). V řešeném území jsou důležitým kulturním limitem archeologické naleziště, která jsou rozmístěna v rámci celého území obce. Do řešeného území zasahuje ochranné pásmo veřejného vnitrostátního letiště Stichovice.

b) Požadavky vyplývající z Rozboru udržitelného rozvoje území

Součástí ÚAP je rozbor udržitelného rozvoje území (RURÚ) zpracovaný na základě vyhodnocení stavu a vývoje území a analýzy silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb v území, jehož součástí je i stanovení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci. Z RURÚ vyplývají pro řešené území obce Lešany tyto hlavní závěry a požadavky na řešení:

V oblasti životního prostředí:

- ZB13 Ochrana ZPF – prověřit aktuální potřebu, případně redukovat, další zastavitelné plochy nevymezovat.
- HB13 Cyklostezka – prověřit aktuálnost záměru, případně doplnit do ÚP a koordinovat s ÚP Ohrozim.
- SB08 Areál koupaliště – prověřit možnosti podpory přestavby a rozšíření rekreačních funkcí areálu s ohledem na širší vazby, **možno řešit v rámci ÚS.**
- ZB14 Koordinace ÚSES – doplnit chybějící část LBK 1 z ÚP Ohrozim.

Z oblasti hospodářského rozvoje a soudržnosti obyvatel území neplynou pro obec Lešany žádné požadavky na řešení.

c) Požadavky vyplývající z doplňujících Průzkumů a rozborů

Tato kapitola obsahuje analýzu současného stavu území a na jejím základě pak nalézá a popisuje problémy k řešení v ÚPD. SWOT analýza a problémy určené k řešení vychází z vyhodnocení udržitelného rozvoje v Územně analytických podkladech SO ORP Prostějov (2020) a jsou zpracovány v tematickém členění na okruhy: urbanismus, veřejná infrastruktura a uspořádání krajiny.

Urbanismus

- U. 01 Ochranné pásmo zemědělského areálu zasahuje do obytného území
- U. 02 Málo intenzivní využití jihovýchodní části zastavěného území
- U. 03 Střet zástavby (i nově plánované) a navrženého parku
- U. 04 Rozvojové plochy pro zástavbu leží výhradně na půdách I. nebo II. třídy ochrany

Technická infrastruktura

- I. 01 Odtrženost obytné zástavby na jihovýchodním okraji obce Lešany
- I. 02 Odtrženost a nízká úroveň sportoviště
- I. 03 Střet areálu koupaliště a regionálního biocentra dle ZÚR OK

Uspořádání krajiny

- K. 01 Bývalá skládka Lešany
- K. 02 Nízké zastoupení zeleně v krajině, území ohrožené vodní a větrnou erozí
- K. 03 Střet NRBC se zastavěným územím v západní části obce
- K. 04 Návrhová plocha ÚP pro rozvoj individuální rekreace situovaná ve volné krajině

A. 1.4. Požadavky vyplývající z dalších širších územních vztahů

Rozvojové dokumenty Olomouckého kraje územní studie a jiné koncepční a strategické materiály

V územním plánu dále zohlednit platné koncepční rozvojové materiály a územně plánovací podklady Olomouckého kraje:

- Územní studie krajiny pro území Olomouckého kraje, včetně návrhu opatření v souvislosti s adaptací na změnu klimatu
- Územní studie Větrné elektrárny na území Olomouckého kraje
- Koncepce ochrany přírody a krajiny na území Olomouckého kraje
- Střednědobá strategie zlepšení kvality ovzduší v ČR
- Národní program snižování emisí České republiky schválen 2. 12. 2015 usnesením vlády ČR č. 978 a dne 16. 12. 2019 byla usnesením vlády ČR č. 917 přijata aktualizace Národní program snižování emisí České republiky
- Program zlepšování kvality ovzduší zóna Střední Morava – CZ07: Aktualizace 2020
- Studie ochrany před povodněmi na území Olomouckého kraje
- Koncepce odpadového hospodářství Olomouckého kraje, Plán odpadového hospodářství Olomouckého kraje pro období 2016 až 2025
- Územně energetická koncepce Olomouckého kraje – včetně akčního plánu
- Územní studie rozvoje cyklistické dopravy na území Olomouckého kraje
- Plán dopravní obslužnosti území Olomouckého kraje
- Územní generel dopravy silnic II. A III. třídy na území Olomouckého kraje
- Program rozvoje územního obvodu Olomouckého kraje v platném znění

Mikroregion Kosteletcko

Obec Lešany je součástí Dobrovolného svazku obcí – Mikroregion Kosteletcko, jež sídlí v Kostelci na Hané. Při tvorbě ÚP je nutno respektovat vize a rozvojový program tohoto mikroregionu, koordinovat požadavky s těmito dokumenty a se zájmy mikroregionu včetně vytváření nových funkčních vazeb.

Místní akční skupina (MAS) Region HANÁ

Obec Lešany je součástí místní akční skupiny MAS Region HANÁ z. s., se sídlem v Náměšti na Hané. Navržené řešení ÚP musí být v koordinaci s požadavky strategických a rozvojových dokumentů týkajících se této skupiny, např.: Strategie CLLD RH2015-2020.

A. 1.5. Požadavky na ochranu a rozvoj historických, kulturních a urbanistických hodnot území

Územní plán chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty dle § 18, odst. 4, Stavebního zákona a jedním z jeho úkolů, dle § 19 Stavebního zákona, je zjišťovat a posuzovat přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a stanovovat jeho koncepci rozvoje s ohledem na tyto hodnoty, tj. zachovávat rovnováhu mezi jednotlivými jeho složkami.

Mezi **přírodní hodnoty** lze v řešeném území zahrnout zejména přírodní památku Na hůrkách, která je velmi bohatá na výskyt ohrožených rostlin, jako jsou: rozrazil, modřenec, hvozdík nebo kruštík. Mezi hodnoty patří i památkově chráněný strom Lešanský jírovec (jírovec maďal). Směrem na Zdětín se nachází Bílá hora.

Mezi **civilizační hodnoty** lze v řešeném území zahrnout zejména občanské vybavení (kostel Nejsvětější Trojice, kaple sv. Františka Xaverského, obecní úřad s knihovnou, hřbitov, obchod s potravinami, pohostinství, řeznictví, kulturní dům), technické vybavení obce (vodovod, ve výstavbě je kanalizační systém napojený na kanalizaci ukončenou na ČOV Lešany, plynofikace a elektrifikace, sběrná místa tříděného odpadu), napojení obce na silnici II. třídy II/386, obsluhu území integrovaným dopravním systémem Olomouckého kraje (zastávky autobusu), značená cyklotrasa č. 5039, areály s pracovními příležitostmi (zejména areál zemědělského družstva a živočišné výroby) a veřejná prostranství (především návěs).

Mezi **kulturní hodnoty** lze v řešeném území zařadit především nemovité kulturní památky (kostel Nejsvětější Trojice a kaple sv. Františka Xaverského), památky místního významu (boží muka, lidové zvonice, kříže, památníky padlým ve světových válkách, apod.) a zástavbu historického jádra obce kolem návsi.

A. 1.6. Požadavky na rozvoj území obce, plošné a prostorové uspořádání území a urbanistickou koncepci

- Aktualizovat zastavěné území a zastavitelné plochy.
- Stanovit vhodnou urbanistickou koncepci, která bude mimo jiné respektovat historický půdorys obce včetně registrovaných kulturních památek, památek místního významu i památkově hodnotných a zajímavých objektů a která bude respektovat také urbanistickou stopu zástavby. Urbanistická stopa původní zástavby je nespornou hodnotou území, utvářející základní obraz obce.
- Rozvoj obce na nových plochách bude řešen zejména v návaznosti na stávající zástavbu v souladu s potřebami a rozvojem obce a s ohledem na životní prostředí a ekologickou únosnost území.
- Provéřit stávající plochy zastavěného území a stanovit přiměřenou regulaci pro jejich rozvoj.
- Provéřeny budou všechny návrhové plochy vymezené v platném *Územním plánu Lešany*.
- Pověřit vymezení hlavních ploch pro rozvoj bydlení (individuální i hromadné), s ohledem na velikost města
- Provéřit nové možné plochy pro sport, občanskou vybavenost, výrobu a skladování.
- Provéřit lokality se zachovalým místním rázem a podmínky jejich rozvoje.
- V souvislosti s nově navrženými zastavitelnými plochami dořešit i vnitřní komunikační síť, napojení na cyklistické a pěší trasy s cílem zvýšení prostupnosti území a dosažení optimální dopravní obslužnosti funkčních ploch.
- Vytvořit podmínky pro posilování trvale udržitelného rozvoje území, realizaci chybějících prvků ÚSES a tvorby krajiny

Záměry obce včetně požadavků veřejnosti dle doplňujících Průzkumů a rozborů:

- Provéřit vymezení nových lokalit pro rozvoj bydlení, zejména pro rodinné domy;
- Provéřit územní podmínky pro podnikatelské aktivity;
- Provéřit územní podmínky pro zajištění sportovního vyžití, zejména multifunkčního hřiště;
- Provéřit územní podmínky pro revitalizaci areálu Rybníček (obsaženo v požadavcích ÚAP);
- Provéřit územní podmínky pro zajištění oprav chodníků a jejich doplnění do míst, kde chybí;
- Provéřit územní podmínky pro výstavbu cyklostezky Ohrozim – Lešany (obsaženo v požadavcích ÚAP);
- Provéřit územní podmínky pro stabilizaci krajiny, doplnění alejí, remízů, protierozních mezí a luk včetně rozšíření ploch veřejné zeleně;
- Provéřit územní podmínky pro zajištění oprav současných místních komunikací, nacházejících se ve špatném stavu;
- Provéřit dopravní obsluhu rozvojových území, zejména pro bydlení;
- Provéřit využití pozemků parc. č. 280, 296, 297/5, 297/1 a 295 ve prospěch propojení sítě místních komunikací;
- Provéřit využití pozemků parc. č. 1352/1 ve prospěch doplnění sítě místních komunikací mimo existující dětské hřiště;
- Provéřit využití pozemků parc. č. 1351, 1368, 1369, 1370, 1371, 1398, 691, 1404, 1405, 1406 a 1407 ve prospěch doplnění sítě místních komunikací;
- Provéřit využití pozemku parc. č. 7, 9, 263, 264, 495, 496, 497, 475/1, 498, 521, 522, 523, 524, 693, 698, 703, 711 a 1120 ve prospěch bydlení;
- Provéřit využití pozemků parc. č. 902 a 903 ve prospěch zemědělské produkce.
- Zahrnout do územního plánu prvky regulačního plánu, zejména v zastavitelných plochách. Regulační prvky budou stanovovat prostorové uspořádání, zejména stavební čáru. Rozsah a podrobnost bude v průběhu pořizování konzultována s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

A. 2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

A. 2.1. Dopravní infrastruktura

a) Požadavky vyplývající z platného znění dokumentu Politika územního rozvoje České republiky

Z PÚR ČR v platném znění nevyplývají žádné konkrétní požadavky na řešení.

b) Požadavky vyplývající z platného znění dokumentu ZÚR OK

Ze ZÚR OK v platném znění nevyplývají žádné konkrétní požadavky na řešení.

c) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

- HB13 Cyklostezka – prověřit aktuálnost záměru, případně doplnit do ÚP a koordinovat s ÚP Ohrozim.

A. 2.2. Technická infrastruktura

a) Požadavky vyplývající z platného znění dokumentu Politika územního rozvoje České republiky

Z PÚR ČR v platném znění nevyplývají žádné konkrétní požadavky na řešení.

b) Požadavky vyplývající z platného znění dokumentu ZÚR OK

Ze ZÚR OK v platném znění nevyplývají žádné konkrétní požadavky na řešení.

c) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Respektovat limity využití území.

A. 2.3. Občanské vybavení a veřejné prostranství

Z PÚR ČR, ZÚR OK ani z ÚAP SO ORP Prostějov nevyplývají žádné konkrétní požadavky. Dle záměrů z Rozvojového plánu zeleně obce Lešany (2018) a záměrů vycházejících z Programu rozvoje obce (2015) je vhodné prověřit tyto požadavky:

- Potřebnost a opodstatněnost případných nových ploch pro občanské vybavení a revitalizace bývalého koupaliště, které v současné době chátrá.
- Potřeba nových ploch pro sport a rekreaci, konkrétně doplnění sportovního využití v obci, zejména realizací multifunkčního hřiště.
- Vymezení nových lokalit pro zástavbu zejména startovacích bytů pro mladé a nových rodinných domů.
- Oprava současných místních komunikací a chodníků včetně jejich výstavby v místních lokalitách.
- Dořešení dopravní obsluhy rozvojových (i nově zastavěných) území, především pro bydlení.
- Podpora rozšíření ploch zeleně, stabilizace krajiny, doplnění alejí, remízů, protierozních mezí a luk včetně dořešení hospodaření s vodou v obci.
- Snížení přemíry zpevněných ploch.

A. 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

A. 3.1. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

a) Požadavky vyplývající z platného znění dokumentu Politika územního rozvoje České republiky

Kromě obecných zásad, uvedených výše v kapitole A, podkapitole A. 1.1, nevyplývají z platného znění PÚR ČR žádné další konkrétní požadavky.

b) Požadavky vyplývající z platného znění dokumentu ZÚR OK

Kromě zásad obecnějšího charakteru, uvedených v kapitole A, podkapitole A. 1.2 nevyplývají ze ZÚR OK žádné další konkrétní požadavky. Návrh územního plánu obce musí respektovat dokument Koncepce ochrany přírody a krajiny pro území Olomouckého kraje.

c) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Výčet požadavků na řešení problémů v územně plánovací dokumentaci vyplývající pro řešené území z Rozboru udržitelného rozvoje území jsou uvedeny výše v kapitole A. 1.4. Uvedené požadavky budou prověřeny v rámci řešení ÚP. Dále je nutná:

Ochrana ZPF – prověřit aktuální potřebu, případně redukovat, další zastavitelné plochy nevymezovat.

Koordinace ÚSES – doplnit chybějící část LBK 1 z ÚP Ohrozim.

d) Další požadavky na řešení

- Při dalším rozvoji území musí být zajištěna rovnováha mezi požadavky na urbanizaci území a záměrem na zachování kulturních a přírodních hodnot území,
- Rozvojem (urbanizací) území by nemělo dojít k narušení či zhoršení stávajícího krajinného rázu,
- V rámci utváření krajinného rázu prověřit možnosti posílení vyššího podílu vegetačních krajinných prvků v krajině,
- Bude řešeno integrální provázání všech prvků zeleně v návaznosti na stávající segmenty zeleně, prvky ÚSES a s ohledem na řešení protierozních opatření a krajinný ráz,
- Mimo zastavěné území bude prověřena možnost zvýšení prostupnosti krajiny, zejména s ohledem na budování cyklotras a cyklostezek, včetně případného vytvoření komplexního systému umožňujícího, jak přímé propojení obce Lešany se sousedními obcemi, tak i jejich vzájemné provázání v rámci mikroregionu,
- Prověřit a řešit negativní projevy vodní eroze a navrhnout opatření pro její eliminaci,
- Návrh územního plánu obce musí respektovat dokument *Územní studie krajiny SO ORP Prostějov*.

A. 3.2. Požadavky na ochranu přírodních hodnot v území

Mezi **přírodní hodnoty** lze v řešeném území zahrnout zejména přírodní památku Na hůrkách, která je velmi bohatá na výskyt ohrožených rostlin, jako jsou: rozrazil, modřenec, hvozdík nebo kruštík. Mezi hodnoty patří i památkově chráněný strom Lešanský jírovec (jírovec maďal). Směrem na Zdětín se nachází Bílá hora.

a) Požadavky vyplývající z platného znění dokumentu Politika územního rozvoje České republiky

Kromě obecných zásad, uvedených výše v kapitole A, podkapitole A. 1.1, nevyplývají z *Politiky územního rozvoje České republiky* žádné další konkrétní požadavky.

b) Požadavky vyplývající z platného dokumentu ZÚR OK

Kromě obecných zásad, uvedených výše v kapitole A, podkapitole A. 1.2, nevyplývají z *Politiky územního rozvoje České republiky* žádné další konkrétní požadavky. Návrh územního plánu musí respektovat dokument *Koncepce ochrany přírody a krajiny pro území Olomouckého kraje*.

c) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Výčet požadavků na řešení problémů v územně plánovací dokumentaci vyplývající pro řešené území z Rozboru udržitelného rozvoje území jsou uvedeny výše v kapitole A. 1.4. Uvedené požadavky budou prověřeny v rámci řešení ÚP.

V řešení územního plánu plně budou respektovány limity vyplývající ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (chráněná území přírody, ochrana vodních toků a ploch, územní systém ekologické stability krajiny), zákona o ochraně životního prostředí a dalších zákonných předpisů.

Krajinný ráz

V řešení územního plánu musí být plně respektovány:

- Prvky krajinné zeleně (segmenty břehových porostů vodotečí, náletové remízky a lesní porosty), prostupnost území po síti polních cest.

Ochrana vod

Pro zlepšení kvality vody v řešeném území bude nutno:

- Nepřipustit likvidaci liniové ani plošné doprovodné zeleně, která zvyšuje samočisticí schopnost vodních toků.
- Ve vhodných úsecích vodních toků uvažovat s realizací retenčních nádrží s cílem zlepšení vodních poměrů v krajině.

Zeleň a územní systém ekologické stability

V řešení Územního plánu Lešany bude aktualizováno/revidováno vymezení ÚSES:

- Bude navrženo integrální provázání všech prvků zeleně v návaznosti na stávající části a segmenty zeleně, prvky ÚSES a s ohledem na řešení protierozních opatření a krajinný ráz.
- V řešení budou aktualizovány prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) vymezené v platné ÚPD a bude koordinována a zajištěna jejich provázanost na sousední katastrální území.

Ochrana půdního fondu

- Řešení územního plánu bude zpracováno v souladu s ust. § 5 odst. 1 a 2 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění. Pořizovatel a projektant se přitom bude řídit zásadami ochrany ZPF dle § 4 zák. č. 334/1992 Sb. Vyhodnocení požadavků na zábor ZPF bude provedeno v souladu s platnými prováděcími předpisy o ochraně ZPF, zejména ve smyslu příl. č. 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb., o podrobnostech ochrany ZPF,
- Návrh opatření na zemědělském půdním fondu se bude týkat snížení erozní ohroženosti půdy a zvýšení ekologické stability území.
- Opodstatněnost případných záborů pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) musí být prokázána dle platných legislativních předpisů, zejména v souladu se zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (zákon o lesích), ve znění pozdějších předpisů.

A. 3.3. Požadavky na prověření ploch, v nichž je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 Stavebního zákona

Z platného znění dokumentů PÚR ČR, ZÚR OK ani z ÚAP SO ORP Prostějov nevyplývají žádné konkrétní požadavky. V řešeném územním plánu města budou prověřeny, případně vymezeny plochy, v nichž je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Potřeba vymezení dalších ploch a koridorů územních rezerv se v řešeném území nepředpokládá. V průběhu veřejnoprávního projednávání návrhu zadání však může vyplynout potřeba jejich vymezení.

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

Nad rámec požadavků ze ZÚR OK se v řešeném území nepředpokládá, že budou vymezeny veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, případně asanace. V průběhu návrhu však může vyplynout potřeba jejich vymezení.

V případě vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření, příp. ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, bude v územním plánu uveden jejich seznam s jednoznačnou identifikací.

V případě vymezení veřejně prospěšných staveb a prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, bude uveden seznam těchto staveb a veřejných prostranství doplněný informací, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území, příp. dalších údajů podle katastrálního zákona (např. čísel pozemků podle pomocné evidence).

D. 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

V řešeném území se nepředpokládá, že budou vymezeny plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie či podepsáním dohody o parcelaci.

V průběhu veřejnoprávního projednávání návrhu zadání však může vyplynout potřeba jejich vymezení.

E. Požadavky na zpracování variant řešení

Požadavky budou doplněny na základě výsledků projednání návrhu zadání Územního plánu Lešany.

F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh územního plánu bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. o územním plánování stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, s 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, a s ostatními platnými předpisy, které se na řešenou problematiku vztahují.

a) Dokumentace bude zpracována v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami a bude obsahovat zejména tyto části:

- Textová část územního plánu
- Grafická část územního plánu
 - Výkres základního členění území 1 : 5 000
 - Hlavní výkres 1 : 5 000
 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000
 - Výkres s prvky regulačního plánu (v případě potřeby) 1 : 2 000
- Textová část odůvodnění územního plánu
- Grafická část odůvodnění územního plánu
 - Koordinační výkres 1 : 5 000
 - Výkres širších vztahů 1 : 100 000
 - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

Obsah grafické části a měřítko výkresů mohou být po domluvě s pořizovatelem v průběhu zpracování upraveny. Grafická i textová část územního plánu bude zpracována v jednotném standardu vybraných částí územního plánu, případně dle aktuálně platných právních předpisů.

b) Dokumentace bude odevzdána v následujících počtech vyhotovení:

- Návrh územního plánu pro společné jednání – dvě tištěná a dvě digitální vyhotovení (*.pdf).
- Návrh územního plánu pro veřejné projednání – dvě tištěná a dvě digitální vyhotovení (*.pdf a dle Jednotného standardu vybraných částí územního plánu, případně dle aktuálně platných právních předpisů).
- Územní plán po vydání – čtyři tištěná vyhotovení a čtyři digitální vyhotovení (*.pdf, a dle Jednotného standardu vybraných částí územního plánu, případně dle aktuálně platných právních předpisů).

Počet tištěných a digitálních vyhotovení může být po domluvě s pořizovatelem v průběhu zpracování upraven.

G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

V katastrálním území se nenachází ptačí oblast ani evropsky významná lokalita soustavy Natura 2000 – EVL. Zadání územního plánu nepředpokládá nadstandardní požadavky na rozvoj obce, které by mohly mít výrazně negativní vliv na životní prostředí a zvláště na krajinný ráz území.

Předpokládá se tedy, že vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území se **nebude zpracovávat**.