



DOLNÍ LAŽANY
ÚZEMNÍ PLÁN

ZMĚNA č. 1
SROVNÁVACÍ TEXT

Květen 2022

ÚZEMNÍ PLÁN VYDAL :

ZASTUPITELSTVO OBCE DOLNÍ LAŽANY

Dolní Lažany 1, 675 51 pošta Jaroměřice nad Rokytnou

POŘIZOVATEL :

MĚSTSKÝ ÚŘAD MORAVSKÉ BUDĚJOVICE

Úřad územního plánování

nám. Míru 31, 676 02 Moravské Budějovice

ZPRACOVATEL :

Ing.arch. Ladislav Brožek

J.Faimonové 12, 628 00 Brno, IČO 121 47 168

adresa kanceláře: Atelier nad viaduktem

Ondráčkova 101, 628 00 Brno

tel/fax 543 245 340, mobil 603 413 153

e-mail: infobrozek@archbrno.cz

www.archbrno.cz

ZPRACOVALI:

URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ
DOPRAVA
VODOHOSPODÁŘSKÁ ČÁST,
ZÁSOBENÍ PLYNEM
OCHRANA PŘÍRODY, ÚSES
DIGITÁLNÍ DATA

Ing. arch. Ladislav Brožek

Ing. René Uxa

Ing. Milan Zámečník

Ing. David Mikolášek

Zuzana Kučerová

PROJEKTANT ZMĚNY č. 1 ÚP:

Ing. arch. Ivo Motl

IČO 371 89 011

tel.: 602 745 397

e-mail: motl@iol.cz

Územní plán obsahuje:	
počet listů textové části územního plánu	48
seznam výkresů grafické části územního plánu	měřítko
1. ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1: 5 000
2. HLAVNÍ VÝKRES	1: 5 000
2.1. DOPRAVA	1: 2 500
2.2. VODOVOD, KANALIZACE	1: 2 500
2.3. PLYNOVOD, EL. ENERGIE, SPOJE	1: 2 500
3. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY	1: 2 500
4. ETAPIZACE	1: 2 500

Odůvodnění územního plánu obsahuje:	
počet listů textové části odůvodnění	10
seznam výkresů grafické části odůvodnění	měřítko
a. KOORDINAČNÍ VÝKRES	1: 5 000
b. ŠIRŠÍ VZTAHY	
c. ZÁBOR ZPF A PUPFL	1: 2 500

Záznam o účinnosti územně plánovací dokumentace	
Název dokumentace (ÚP, RP, ZÚP, ZRP) :	Dolní Lažany – územní plán

Správní orgán (název obce) který dokumentaci vydal :		Obec Dolní Lažany			
Datum vydání :		Číslo jednací :		Nabytí účinnosti :	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele :					
Funkce :					
Jméno, příjmení :					
Pozn.					
Podpis a otisk úředního razítka					

I. Územní plán - TEXTOVÁ ČÁST

Obsah:

Úvod

Část (1) Základní koncepce rozvoje území

- a) Vymezení zastavěného území
- b) Koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- c) Urbanistická koncepce - vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- d) Koncepce veřejné infrastruktury a podmínky pro její umístování
- e) Koncepce uspořádání krajiny - vymezení ploch, stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a další.
- f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
- g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Část (2) Doplnující podmínky rozvoje území

- i) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, podmínky pro jeho prověření
- j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti
- k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č.9
- l) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)
- m) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných ploch, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt
- n) Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst.1 stavebního zákona

Úvod

O pořízení ÚP Dolní Lažany rozhodlo zastupitelstvo obce Dolní Lažany. Důvodem rozhodnutí byla absence aktuální územně plánovací dokumentace pro území obce, potřebné k cílevědomému a koordinovanému vytváření předpokladů pro výstavbu a udržitelný rozvoj území.

Zastupitelstvo obce na svém zasedání dne 14.4.2006 schválilo Zadání splňující funkci souborného stanoviska pro zpracování Územního plánu Dolní Lažany ve smyslu § 20 odst.1 zák.č.50/1976 Sb. ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon).

Dříve zpracovaná ÚPD a ÚPP:

a)

Název: Urbanistická studie Dolní Lažany jako koncept ÚPO

Pořizovatel: MěÚ Moravské Budějovice

Zpracovatel: Ing.arch. Ladislav Brožek, Brno

Technologie: digitální

Zahájení projednání: 23.3.2005

Územní plán – TEXTOVÁ ČÁST

(1) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Na základě ustanovení § 58 zák.č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) v platném znění bylo vymezeno zastavěné území na území obce Dolní Lažany [ke dni 29.11.2021](#).

Hranice je zobrazena v grafické části územního plánu.

B) KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Základní koncepce rozvoje území obce

Směry rozvoje obce jsou omezeny hledisky ochrany zemědělské půdního fondu, Z hlediska ochrany ZPF se na veškerých plochách, které navazují na současně zastavěné území obce, vyskytují vysoce chráněné půdy.

V územním plánu byly navrženy nové plochy pro výstavbu bydlení především v rodinných domcích, které navazují a rozvíjejí plošně současně zastavěné území obce. Předpokládá se, že bude pokračovat přestavba hospodářských ploch a objektů v jádrové části obce pro zejména pro bydlení. Jsou doplňovány plochy občanské vybavenosti v souladu s dnešním využitím a plochy pro technickou a dopravní infrastrukturu v rozsahu nutném pro obsluhu území. Pro ekonomické aktivity se počítá s přestavbou rozsáhlých ploch bývalého areálu ZD.

V nezastavěné části území obce jsou navrženy koncepční opatření pro realizaci ÚSES a ochranu ZPF.

Řešení poskytuje přiměřené možnosti pro stabilizaci a rozvoj osídlení a zabezpečení potřeb obyvatel a rovněž pro uchování hodnot krajiny a přírodního prostředí.

Z důvodu zabezpečení koordinovaného rozvoje obce a ekonomie záboru ZPF je navržena etapizace výstavby pro bydlení. Do první etapy zástavby byly zařazeny plochy na jižním okraji obce. Další plochy na západním okraji výstavby jsou zařazeny v etapě druhé a jako poslední třetí etapa plochy v severní části (B1), které vyžadují přeložku přívodu VN ke trafostanici. Toto řešení nejlépe vyhovuje požadavkům na ochranu neobnovitelných zdrojů, zemědělského půdního fondu a krajiny a současně umožní v budoucnu další logický prostorový rozvoj obce.

Jako místo pro bydlení bude obec i v budoucnosti atraktivní zejména pro obyvatele, kteří budou preferovat klidné bydlení v rodinných domcích. Občanská vybavenost bude dostupná v blízkých regionálních střediscích. Ve vlastní obci bude věnována pozornost zvýšení kvality technické, zejména síťové infrastruktury (kanalizace, místní komunikace, silniční síť) a dopravní obslužnosti.

Ochrana hodnot území

Koncepce rozvoje obce považuje kvalitní přírodní prostředí za důležitou hodnotu. Volná zemědělská krajina v bezprostředním okolí obce je intenzivně obdělávána, vyskytují se zde velmi kvalitní půdy. V krajině s velkými půdními celky chybí rozptýlená zeleň. V územním plánu je navrženo její doplnění podél komunikací i v plochách lánů tam, kde hrozí větrná a vodní eroze půdy.

Z hlediska budování obrazu obce bude v budoucnu důležité věnovat zvýšenou pozornost všem detailům při úpravě veřejných prostor i detailům staveb tak, aby působily ke sjednocení celku a obrazu obce.

Budování průmyslu a výroby není v hodné z hlediska ochrany přírodních hodnot, nejsou vhodné ani jiné aktivity vyžadující zvýšenou dopravní obsluhu.

C) URBANISTICKÁ KONCEPCE

Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Koncepce prostorového rozvoje obce předpokládá budoucí plošné rozšiřování ploch bydlení v jižním sektoru. V dalších etapách lze po vyčerpání této kapacity využít plochy na západním okraji a v poslední etapě i severním okraji současně zastavěného území obce. Ve všech případech se záměr bytové výstavby střetává se zájmy ochrany ZPF (vysoce chráněné půdy I. a II. tř. ochrany). Je proto třeba obecně preferovat zkvalitňování bydlení ve stávajících rekonstruovaných domech před novou výstavbou a nové zastavitelné plochy využít maximálně ekonomicky. Velikost stavební parcely nemá překročit 1200 m².

Plochy pro ekonomické aktivity (služby, drobnou výrobu, podnikání, řemesla) nejsou samostatně vymezeny. Předpokládá se zřizování nerušících provozoven uvnitř obytné zóny vestavbou do stávajících objektů nebo výjimečně budováním samostatných provozoven.

Činnosti náročnější na dopravní obsluhu nebo jiné, zejména výrobní služby a výroba zemědělská i nezemědělská, mohou být lokalizovány do západní části bývalého areálu zemědělské výroby, která je určena k přestavbě (způsob využití - plochy smíšené venkovského charakteru). Zde je možné využít volné plochy k zástavbě nebo rekonstruovat stávající objekty.

Celý areál zemědělské prvovýroby na východním okraji obce je považován za plošně stabilizovaný a nebude se rozšiřovat. Ve výhledu předpokládáme rekonverzi tohoto mohutného území pro ekonomické aktivity nevykazující výrazný negativní vliv na životní prostředí.

Stávající veřejná infrastruktura bude v budoucnu zkvalitňována převážně rekonstrukcí stávajících objektů. Nové plochy nejsou navrženy s výjimkou ploch pro technické vybavení: místní komunikace, trafostanice a pro **ČOV** - čerpací stanici odpadních vod.

Systém sídelní a krajinné zeleně

Nové samostatné plochy sídelní zeleně nejsou navrhovány. Je potřeba v budoucnu zachovat plochy stávající a jejich stav postupně zlepšovat. Pozornost je třeba věnovat včasné údržbě dřevin i keřů. Při nových výsadbách je doporučeno preferovat na užitkových i okrasných plochách použití vhodných druhů, odpovídajících stanovišti. I v budoucnu bude zachován venkovský charakter obce s rozsáhlými plochami zahrad. Při

povolování výstavby a rozšiřování obytné zóny je třeba dodržet přiměřeně koeficient zastavěnosti daný podílem zastavěných ploch a ploch zahrad ve stávající zástavbě.

Zeleně ve volné krajině je nedostatek. Je navrženo rozšíření těchto ploch a zatravnění na místech kde hrozí půdní eroze. Další plochy zeleně je třeba budovat v krajině na základě podrobných projektů protierozních opatření, prvků ÚSES apod..

D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

1. Převravní vztahy

Obec Dolní Lažany dopravně spádjuje především k místním střediskům Jaroměřice a Moravské Budějovice, která jsou vzdálená asi 6-7 km. Z M. Budějovic je možné další napojení (I/38) na Jihlavu a Čechy, případně Znojmo a Rakousko. Spojení s 18 km vzdáleným okresním městem Třebíčí je zajištěno po silnici III/36068 a dále II/360.

Svým významem je v dopravních vztazích převažující silniční doprava jak v osobní individuální a hromadné dopravě, tak v dopravě nákladní. Katastrem obce neprochází železnice, nejbližší železniční stanice Jaroměřicích nad Rokytou je v asi 3 km vzdálených Popovicích na trati č. 241 Znojmo - Okříšky.

2. Silniční síť

Katastrálním územím obce Dolní Lažany prochází silnice:

III/36068 M. Budějovice - Šebkovic - Výčapy

III/36078 Jaroměřice n. Rok. - Dolní Lažany - Horní Lažany

V rámci celostátního sčítání dopravy na silniční síti v roce 2005 nebylo na žádné ze silnic sčítání provedeno, vstupní údaje pro posuzování hlukové hladiny v obci byly získány odborným odhadem - bližší v kapitole 8.

2.1 Výhledové řešení silniční sítě, dopravní závady

Ve výhledovém řešení silniční sítě se v katastru obce dle vyjádření příslušných správních orgánů neočekávají výraznější změny již stabilizované silniční sítě s výjimkou odstranění existujících dopravních závad a průběžné úpravě komunikací v třídách, požadovaných ČSN 73 6101

Projektování silnic a dálnic, případně ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací.

Všechny silnice včetně průtahu obcí mají konstrukci z poškozeného penetračního makadamu.

Průtah obcí není stavebně odlišen v žádné kategorii (požadováno MS 9/50), nejsou vybudovány průběžné chodníky - nejzávažnější dopravní závada.

DZ 1

Nepřehledná situace v křižovatce III/36068 a III/36078. Křižovatka je odsazená s dalším zaústěním MK: nevyhovující rozhledové poměry, nevybudované chodníky ani přechody přes vozovku. Stavební řešení je s ohledem na stávající zástavbu velmi obtížně realizovatelné. Částečně řešitelné organizačně – omezením rychlosti, informováním řidičů.

DZ 2

Neupravené průtahy silnic zastavěnou částí obce, chybějící chodníky.

DZ 3

Nevyhovující rozhledové a směrové poměry na napojení MK na průtahy silnic III/36068 a III/36078 - závada se opakuje. Má být řešeno alespoň organizačně - osazením značky C 2 Stůj, dej přednost v jízdě.

DZ 4

Nezpevněný povrch části MK – upravit dle finančních možností obce a v návaznosti na rozvoj technických sítí.

DZ 5

Nevybudované sjezdy ze silnice na okolní pole. Toto napojení je třeba stavebně upravit tak, aby nebyla omezena odvodňovací funkce příkopů/rigolů. Zpevnění povrchu musí sahát minimálně do vzdálenosti 20 m od hrany komunikace.

2.2 Kategorizace silnic

Dle kategorizace silniční sítě dle zásad ČSN 73 6101 "Projektování silnic a dálnic" se předpokládají postupné úpravy všech silnice mimo zastavěné území v kategorii S 7,5/60.

V zastavěné části obce byly v souladu s požadavky ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“ zařazeny silniční průtahy ve funkční třídě B 2 (sběrná s omezenou dopravní obsluhou), které odpovídá kategorie MS 9/50. Požadovaný stav není dodržen, dílčí závady jsou označeny (DZ). Ochranné pásmo u silnic III. třídy včetně průtahů silnice zastavěným územím činí 15 m od osy komunikace (Silniční zákon 13/97 Sb.).

Rozhledové pole u silnic mimo zástavbu činí 100 a 55 metrů, v zástavbě bylo v souladu s ČSN 73 6110 voleno 35 a 25 m (délky rozhledu pro zastavení).

3. Sít' místních komunikací

MK se v obci prakticky nevyskytují, pouze několik úzkých uliček v oblasti návsi. Tyto MK lze zařadit do funkční třídy D1 - zklidněné se smíšeným provozem.

U zklidněných MK je nevyhovující především technický stav konstrukce vozovky, kterou většinou tvoří porušený penetrační makadam. Šířkové a směrové poměry jsou limitovány okolní zástavbou a ve většině případů jsou nevyhovující.

4. Doprava v klidu

S ohledem na malou kapacitu a počet objektů občanské vybavenosti v obci je výpočet dle ČSN 73 6110 problematický, parkovací plochy je nutno navrhovat spíše podle potřeb jednotlivých objektů.

Výpočet koeficientu pro přepočet počtu potřebných stání pro obec – informativní

stupeň automobilizace	velikost sídel. útvaru (počet obyvatel)	poloha objektu	dělna dopravní práce	výsledný koeficient
3,0	do 20 000	vyšší vybavenost	30:70	
1,2	0,4	0,8	1,2	0,46= 0,5

Současný a požadovaný stav parkovišť je zachycený v následující tabulce (1):

druh objektu	účel.jed./1 stání	potřeba stání	skutečný stav
--------------	-------------------	---------------	---------------

		redukována	
obchod - mimo provoz	20 m ²	2	vyznačit na návsi
OÚ	30 m ²	1	2 *
obchod	20 m ²	2	2 *
truhlářství Koudelka	7 zaměstnanců	1	upravit před objektem
zem. družstvo	7 zaměstnanců	3	v objektu

* - sdílené odstavné plochy

Uspokojování potřeb dopravy v klidu v obytné zástavbě se předpokládá především na pozemcích rod. domků (garáže, zahrady). Při výstavbě nových rodinných domků doporučujeme v podmínkách stavebního povolení požadovat vyřešení odstavování vozidel v objektu, příp. na pozemku stavebníka. Stejně podmínky je třeba vyžadovat i při povolování stavebních úprav v oblastech, kde je odstavování vozidel problematické - především podél průtahu silnic.

5. Veřejná hromadná doprava osob

Hromadná doprava osob v oblasti je zajišťována jak autobusovou, tak železniční dopravou.

5.1. Autobusová doprava:

V katastru obce se nachází jedna zastávka HD s čekárnou a šterkem zpevněnou odstavnou plochou, umožňující otáčení autobusů. Docházkové vzdálenosti (500 m chůze) jsou pro většinu obyvatel obce přijatelné.

5.2. Železniční doprava:

Katastr obce neprochází železnice, nejbližší železniční stanice Jaroměřicích nad Rokytnou je v asi 3 km vzdálených Popovicích na trati č. 241 Znojmo - Okříšky.

6. Účelová doprava

Účelové komunikace v katastru slouží především zemědělskému hospodářství. Objekty zemědělské výroby jsou umístěny ve východní části obce s napojením na III/36078 a dále účelovými komunikacemi do obhospodařovaných polí. Tyto polní cesty jsou nezpevněné, částečně zarostlé vegetací, s nevyhovujícím napojením na silnice. Toto napojení je třeba stavebně upravit tak, aby nebyla omezena odvodňovací funkce příkopů/rigolů. Zpevnění povrchu musí sahát minimálně do vzdálenosti 20 m od hrany komunikace.

Významnější ÚK v katastru je zpevněná polní cesta, odbočující ze silnice III/36068 k obecní skládce odpadu a dále lesní cesty (veřejnosti nepřístupné) v západní části katastru.

7. Pěší a cyklistická doprava

7.1 Pěší trasy

V obci nejsou téměř vybudovány chodníky podél silnic. Jejich absence je hodnocena jako dopravní závada v kap. 2.1. Samostatné chodníky /pěší stezky/ se prakticky nevyskytují, s výjimkou travnaté stezky od zastávky k návsi.

U MK ve funkční třídě D chodníky nejsou, což vzhledem k jejich zařazení jako zklidněné nelze považovat za závadu.

Jižním okrajem katastru obce vede značená turistická cesta (červená) - Březinova cesta z Jaroměřic n.R. přes Vícenice do Lesonic a Želetavy..

7.2. Cyklistická doprava

Intenzity cyklistické dopravy odpovídají zvlněnému terénu, s ohledem na nižší zátěže motorové dopravy v řešeném území je možno ji vést společně s touto dopravou po silnicích třetích tříd, místních a především účelových (lesních) komunikacích. Po silnici III/36078 je značena cyklistická trasa č.5125 z Jaroměřic n/R na Želetavu a Telč.

8. Vliv dopravy na životní prostředí

Hladina hluku z dopravy ve venkovním prostoru je stanovena výpočtem podél průtahu silnic III/36068 a III/36078 zastavěnou částí obce v průměrné vzdálenosti 15 m od osy komunikace a výšce 1,5m nad terénem..

Nejvyšší přípustné hladiny hluku z dopravy ve venkovním prostoru jsou stanoveny ve smyslu Nařízení vlády o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací č.148/2006 ze dne ze dne 1.6.2006. Podle tohoto předpisu je nejvyšší ekvivalentní hladina akustického tlaku A ve venkovním prostoru pro účely územního plánování stanovena v hodnotě $L_{Aeq,16h} = 50$ dB. Po započtení korekcí dle přílohy č. 3 A, odstavec č.3 je v okolí průtahu silnic III/36068 a III/36078, nejvyšší přípustná 24 hodinová dlouhodobá ekvivalentní hladina $L_{Aeq,16h}$ rovna 55 dB, noční dlouhodobá ekvivalentní hladina $L_{Aeq,8h}$ potom 45 dB - **vypočtené hodnoty jsou uvedeny v následující tabulce a vyhovují:**

označení silnice	$L_{Aeq,16h}$ dB(A)2010	$L_{Aeq,8h}$ dB(A)2010	$I_{55/45}$ dB(A)-2010 (m)	$I_{55/45}$ dB(A)-2030 (m)
III/36068	50,6	43,8	7/12	7/14
III/36078	51,5	44,6	9/14	9/16

Výpočet hladin hluku je proveden dle novelizované metodiky pro výpočet hluku ze silniční dopravy, zpracované RNDr. Liberkem a kolektivem - Praha, 2005 a je obsažen v části příloh. Přesnější stanovení hlukové hladiny v obci je nutno ověřit podrobnějším rozborem a hlukovou studií.

2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

1. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

1.1. Současný stav

V obci byla v 80-tých letech minulého století vybudována veřejná vodovodní síť. V blízkosti obce je veden přivaděč DN 500 Moravské Budějovice-Třebíč ze kterého je vodovodní síť obce napojena. V místě napojení je vodoměrná šachta s redukčním ventilem, pro snížení tlaku v síti. Obec je členem Svazku vodovody a kanalizace ve Třebíči.

1.2. Místní zdroje vody, jejich kvalita a ochranná pásma

Areál Agrofarmy Dolní Lažany má vlastní zdroj vody na pravém břehu potoka a není na obecní vodovod napojen. Ochranná pásma vodního zdroje nejsou stanovena a ani vydatnost a kvalita vody ve zdroji není známa, dle dřívějších informací pracovníků Agrofarmy je z hlediska jejich potřeb dostačující.

V obci se nenachází veřejné studny.

1.3. Akumulace vody

Řídicím vodojemem je VDJ Vít 2x 1000 m³ (557,0 / 552,0 m.n.m.), plněný z třebíčské větve OV Třebíč. Vlastníkem i provozovatelem skupinového vodovodu je VAS a.s., divize Třebíč.

Dle ČSN 75 5401 nemá max. doporučený hydrostatický tlak překračovat hodnotu 60 m (0.6 Mpa). V odůvodněných případech může být až 70 m (0,7 Mpa). Min. doporučený hydrostatický tlak má mít v místě napojení vodovodní přípojky hodnotu 15 m (0.15 Mpa) při zástavbě do dvou nadzemních podlaží. U hydrantu pro odběr požární vody má být podle ČSN 73 0873 zajištěn statický přetlak nejméně 0,2 Mpa (20 m). Při odběru nemá přetlak poklesnout pod 0,05 Mpa (5 m).

Vodojem Vít :

Čára min. hydrostatického tlaku vodojemu 552,00 m n.m.

Čára max. hydrostatického tlaku vodojemu 557,00 m n.m.

nejvýše položená zástavba	482,0
nejníže položená zástavba	470,0
max. hydrostat. tlak	87,00 m
min. hydrostat. tlak	70,00 m

Protože hodnoty hydrostatického tlaku překračují požadované hodnoty je na odbočce osazen redukční ventil, který snižuje max. tlak na 70 m. Nejvýše položená zástavba uvedených ploch je pokryta dostatečným tlakem ve vodovodní síti i pro případ požáru. Pro konkrétní plánovanou zástavbu je zapotřebí provést posouzení dle ČSN 73 0873 Zásobování požární vodou.

Dle provedeného výpočtu výhledové potřeby vody vyplývá, že pro obec je zapotřebí z hlediska spotřeby vody je nutné mít ve vodojemu objem m³. Z hlediska zásobování požární vodou je zapotřebí mít dle ČSN 730873 - Zásobování požární vodou, také ve vodojemu zásobní prostor s trvalou zásobou požární vody v množství 14 m³ pro rodinné domy, pokud se do 600 m nenachází vodní nádrž uvedeného obsahu. Případně pokud se do 600 m nenachází vodní tok se zaručeným průtokem 7,5 l/s.

V současné době rybník Zámeček pokrývá do 600m zástavbu rodinných domů a vodní nádrž pod areálem Agrofarmy pokrývá potřebu požární vody areálu. Vodní nádrž je však již mimo katastr obce.

Výhledové potřeby vody celkem (PRVK pro rok 2015):

Počet zásobených obyvatel	126
průměrná denní potřeba	$Q_p = 16,5 \text{ m}^3/\text{den}$
max. denní potřeba	$Q_{dmax} = 24,8 \text{ m}^3/\text{den}$

1.4. Doporučení

- sledovat občasnou kontrolou místní zdroje vody (kvalitu a vydatnost) a jejich použitelnost pro případ havárie na skupinovém vodovodu.

1.5. Ochranné pásmo vodovodu

Podle zákona č. 274 / 2001 Sb. O vodovodech a kanalizacích

je ochranné pásmo vodovodu do DN 500 1,5 m od vnějšího líce potrubí.

2. ODKANALIZOVÁNÍ OBCE

2.1. Současný stav

V obci bylo v 60-tých letech minulého století provedeno zatrubnění místní vodoteče, na které navazuje dešťová kanalizace z přibližně stejného období. Touto kanalizační sítí jsou odváděny dešťové vody prakticky z celé obce, vody splaškové nesmí být do této kanalizace zaústěny, je povinností vlastníků a uživatelů nemovitosti je zachycovat v nepropustných jímkách. Trasy kanalizace jsou zachyceny neúplně pouze v projektu plynofikace. V roce 1998 bylo provedeno prodloužení zatrubnění vodoteče (občasného toku) přes dvůr hospodářské části domu č.48 podle projektu ing. Novotného.

Trasy kanalizace a objekty na kanalizační síti nejsou zdokumentovány v provozním řádu kanalizace, není vyhodnocen technický stav kanalizační sítě (pasport kanalizace) a není výpočtem ověřena kapacita kanalizační sítě.

Pro kanalizaci nejsou stanoveny limity pro vypouštění vod do toku.

2.2. Návrh

- Provést zdokumentování technického stavu kanalizační sítě.
- Oddělit zatrubnění potoka ústícího z rybníka Zámeček a zatrubnění občasně vodoteče od ostatní kanalizační sítě, kterou pak bude možné používat (po provedení nezbytných úprav) jako jednotnou kanalizaci
- Doplnit chybějící úseky kanalizaci s tím, že bude používána jako jednotná a budou do ní zaústěny v nezbytně nutném rozsahu dešťové vody ze střech a komunikací.

- Je navržena v souladu s PRVK kraje Vysočina trasa pro vybudování výtlaku na Lesůnky, odtud na Popovice a ČOV Jaroměřice nad Rokytnou. V souladu s projektem ing. Vitězslava Pruši z června 2021 je navržen tento systém odkanalizování obce Dolní Lažany. Nově bude na pozemku předchozí ČOV umístěna čerpací šachta s přečerpáváním splašků do obce Vícenice- na ukončení kanalizace. Odtud bude odváděna společně se splaškovou vodou z Vícenic na ČOV Moravské Budějovice. Toto přečerpávání do Vícenic je z důvodu vyčerpané kapacity ČOV Jaroměřice nad Rokytnou.
- Dle technických a legislativních podmínek v době výstavby projektově připravit a realizovat technicky a ekonomicky nejvýhodnější návrh systému likvidace odpadních vod v obci. Je navržena plocha pro možnou výstavbu vlastní obecní ČOV čerpací šachty s přečerpáváním splašků do obce Vícenice- na ukončení kanalizace. před zahájením realizace odlišného řešení je třeba dohodnout změnu PRVK kraje Vysočina.
- U stávající výstavby i nově realizovaných rodinných domů bude nutné do doby zřízení splaškové kanalizace s napojením na ČOV zřizovat jímky na vyvážení, alternativně je možné využít domovních čistíren odpadních vod nebo jim ekvivalentních technologií čištění odpadních vod, které jsou v souladu s příslušnou legislativou.
- Opravit trasu kanalizace a její zaústění do občasného toku mezi domy č.48 a 52 (směr na Vícenice)
- Veškeré dešťové vody, které přitékají do zastavěného území obce a které nelze z technických důvodů svést mimo obec, je nutné zaústit do zatrubněného potoka a vodoteče. Pro snížení přítoku těchto vod je nutné část zemědělských ploch zatravnit.
- Dešťové vody v maximální možné míře uvádět do vsaku, jímat a účelově využívat (zálivka apod.), z toho důvodu bude zastavitelnost řešeného území max. 70% s 30% ponecháním volných ploch pro zasakování.
- Vlastníci pozemků jsou povinni zajistit, aby nedocházelo ke zhoršování odtokových poměr, odnosu půdy erozní činností vody a dbát o zlepšování retenční schopnosti krajiny (§27 zák..č 254/2001 Sb., vodní zákon v platném znění).
- Projekty staveb a rekonstrukcí staveb na celém území obce budou obsahovat konkrétní řešení hospodaření s dešťovou vodou odpovídající těmto zásadám
- Obnovit zanesené příkopy a propustky, další opatření realizovat dle podrobnějších projektů.

2.3. Ochranná pásma

- zakrytá ČOV vybavená technologií dle příslušných technických předpisů — bez OP

- Podle zákona č.274 / 2001 Sb. O vodovodech a kanalizacích
je ochranné pásmo kanalizace do DN 500 od vnějšího líce potrubí 1,5 m

3. VODNÍ TOKY A PLOCHY

3.1. Vodní toky v katastru obce

Katastr obce leží v povodí Rokytné

- číslo povodí 4-16-03-009

Jediným trvalým vodním tokem, který se nachází na katastrálním území obce je bezejmenný vodní tok, který protéká rybníkem Zámeček a který je v celé délce při průchodu obcí zatrubněn. Mimo obec potok protéká poměrně úzkým a hlubokým terénním zářezem. Podobný profil měl potok před zatrubněním i při průchodu obcí, takže zatrubněním potoka získala obec řadu volných ploch v centru obce. Potok se vlévá do Rokytné v Lesůnkách a je ve správě Zemědělské vodohospodářské správy, územní pracoviště Třebíč. Potok Rokytná je od Jaroměřic vodohospodářsky významným tokem. Údaje o průchodu velkých vod (stoletá voda – Q100) obcí nejsou známy.

Kromě uvedeného trvalého vodního toku do obce přitékají vody ze zemědělských ploch (extravilánové vody) ve směru od Vícenic. Tyto vody přitékají pouze za dešťů a vytvářejí občasný vodní tok. Při průchodu obcí bylo koryto toku zatrubněno. Otevřené koryto je patrné již jen z části a to v zahradách za domem č.48. Na toku je v současné době postaveno několik hospodářských objektů. Zatrubnění provedené v r.1998 bylo dimenzováno jen na padesátiletou vodu (Q50) a údaje o tomto průtoku byly získány pouze výpočtem podle vzorců uváděných v literatuře. Jedinou oprávněnou osobou pro tyto údaje je však ČHMÚ (Český hydrometeorologický ústav).

3.2. Vodní plochy v katastru obce

V katastru obce se nachází:

Obecní rybník Zámeček

Obecní rybník se nachází na východním okraji obce na bezejmenném potoce a v současné době slouží k rekreaci a pro chov ryb. Plocha rybníka je menší než 1 ha. Rybník také plní funkci protipožární a retenční nádrže.

Nádrže pod zemědělským areálem

Jedná se o tři vodní nádrže na bezejmenném potoce, které byly zřízeny v době výstavby zemědělského areálu jako havarijní pro případ úniku močůvky a jako závlahové nádrže. Na katastru Dolních Lažan se nachází pouze dvě horní nádrže. Pozemky jsou ve vlastnictví soukromých osob. Nádrže nemají vypracován manipulační řád.

3.3. Návrh

- Zachovat stávající funkci nádrže Zámeček, projednat s stanoviti funkci nádrží u zemědělského areálu.
- Podél vodního toku zřídit travnaté pruhy pro snížení odtokového množství a přísunu splavenin.
- Objednat u ČHMÚ údaje o průtoku Q100 a velikosti povodňové vlny v profilu na bezejmenném toku u rybníka Zámeček a na občasném toku u domu č.48. Ověřit průchodnost velkých vod provedeným zatrubněním a ověřit velikost retenčního prostoru rybníku Zámeček.
- Stavebně technický stav rybníků zachytit v manipulačních řádech, vymezit ochranná pásma rybníků.
- Pravidelně provádět odstranění nánosů z koryt všech vodních toků a vodních nádrží.

3.4. Ochranná pásma pro umístování staveb v blízkosti vodních toků, rybníků a jezer

Ochranná pásma nejsou v současné době taxativně v legislativě vymezena. Podle zák.č.254/2001 Sb. O vodách v platném znění mohou správci vodních toků při výkonu správy vodního toku za stanovených podmínek užívat pozemky u drobných vodních toků v šířce do 6 m od břehové čáry. Vodní zákon stanoví mj. další povinnosti vlastníků pozemků a staveb v souvislosti s ochranou vodních toků a ploch.

4. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Celá obec je od roku 1999 zásobována zemním plynem pomocí STL plynovodního přivaděče z PE 90 z Jaroměřic nad Rokytnou a většina obyvatel je na plynovodní síť napojena. Plynovodní přivaděč je do obce přiveden od obce Popovice.

Kapacita zdroje - regulační stanice v Jaroměřicích je výhledově postačující.

Ochranné pásmo plynovodů:

ochranné pásmo dle § 68 zákona č. 458/2001 Sb.: - do DN 200	4 m
- nad DN 500	12 m
- STL v zast. území obce	1 m

Zřizovat stavby v bezp. pásmu lze pouze s předchozím písemným souhlasem fyzické, či právnické osoby, která odpovídá za provoz příslušného plynového zařízení. Stavební činnosti a úpravy terénu v ochranném pásmu lze provádět pouze s předchozím písemným souhlasem dodavatele, který odpovídá za provoz příslušného plynárenského zařízení.

ZDROJE INFORMACÍ

- Základní vodohospodářská mapa ČR 1 : 50 000, 24-34 Moravské Budějovice
- Základní mapa ČR 1 : 10 000, list 23-44-13
- Generel plynofikace obce Dolní Lažany, Plynoprojekt Praha, pracoviště Brno, 1997
- Projekt stavby Plynofikace obce Dolní Lažany, Plynoprojekt Praha, pracoviště Brno, 1999
- Dolní Lažany, úprava vodoteče, AQUA-CLEAN, ing.Josef Novotný, Jihlava, 1997
- Dolní Lažany – vodovod, ing.Švestka, 1985
- Dolní Lažany – odbahnění rybníka, ing.Novotná, 2001
- Urbanistická studie obce (2002)
-

5. ZÁSOBENÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

5.1. Stávající elektrické rozvody

Elektrická energie pro obec Dolní Lažany je zajišťována ze systému 22 kV přes distribuční trafostanice 22/0.4 kV :

Název	druh	kapacita	vlastník
Dolní Lažany– obec	betonová	400/400 kVA	E.ON
Dolní Lažany – ZD	betonová	400/160 kVA	soukr.

Rozvody NN jsou převážně venkovní, s přenosovou schopností pro stávající odběry.

Další rozvoj energetických zařízení bude záviset na rozvoji obce. Plocha pro výstavbu další trafostanice je zařazena do územního plánu obce, akce je součástí seznamu veřejně prospěšných staveb. Stávající zařízení el. distribuční sítě jsou zakresleny a v grafické části ÚP včetně příslušných ochranných pásem.

Ve východní části území obce je vymezena územní rezerva R1 uvedená v ZÚR kraje Vysočina pro nadzemní vedení VVN 110 kV R Slavětice – R Moravské Budějovice. V případě realizace stavby dojde k rozšíření OP stávajícího vedení o 20 m.

5.2. Výkonová bilance

Výkonová bilance je odvozena z podkladů o návrhu rozvoje stavebních ploch a předpokládaných aktivit. Stávající soudobé zatížení bytového fondu, základní vybavenosti a nebytového odběru nebylo do výkonové bilance zahrnuto a předpokládá se, že je plně pokryto ze stávajících rozvodů. Výkonová bilance byla stanovena výpočtem pomocí hrubých perspektivních hodnot měrného zatížení a vychází z obdobných srovnatelných studií. Pro řešené území se předpokládá zajištění tepla a TUV jiným médiem. U bytů se předpokládá komfortní vybavení běžnými el. spotřebiči, vařením a vytápěním jinými médii t.j. stupněm elektrizace "A". V souladu s pravidly pro elektrizační soustavu je výhledová hodnota měrného soudobého zatížení na bytovou jednotku 1.5 kVA/BJ.

Pro výpočet je předpokládána převážně výstavba dvougeneračních RD se dvěma byty a u 20% RD rezerva 12 kVA pro případné další odběry (dílň ap.)

5.3. Bilance elektrického výkonu (nová zástavba)

Kapacita lokality	Počet bytů	Nový odběr (kVA)		
		byty	ostatní	Celkem
B1 – B15	126	189	156	345
Ostatní	-	-	78	78
celkem	100	189	234	423

Předpoklad pro nejbližší období celkem	20	30	48	78
---	-----------	-----------	-----------	-----------

6. TELEKOMUNIKACE

V obci není žádné obsluhované telekomunikační zařízení. Přístupová síť pokrývá veškeré současné požadavky. Případná další výstavba může být vyvolána novými požadavky na připojení. Požadavky na rezervování území nejsou.

Na k.ú. obce se vyskytují podzemní vedení telekomunikačních sítí, která jsou chráněna ochranným pásmem dle zák.č.151/2000 Sb. Trasy kabelů jsou zakresleny ve výkresové části. Přesnou polohu je možno získat u správce sítě (O2, a.s., pracoviště Dr.Holubce 1, Třebíč). Upřesnění podmínek ochrany zařízení bude vydáno až pro jednotlivé konkrétní stavby.

3. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Zdroje znečištění na zájmovém území jsou pouze lokálního významu. Místními producenty odpadů jsou kromě domácností zejména zemědělské podniky a hospodářství. Z odpadů produkovaných obcí je objemově nejvýznamnější tuhý domovní odpad.

Likvidace domovních odpadů je zajišťována ve spolupráci se oprávněnou firmou na základě smlouvy.

Z komunálního odpadu jsou separovány nebezpečné složky, jejichž odvoz má obec zajištěn operativně prostřednictvím oprávněné firmy. Na k.ú. obce není vhodná lokalita pro ukládání stavební suti. Tento materiál je třeba odvážet na povolenou skládku mimo území obce.

V oblasti hospodaření s odpady navrhujeme:

- snižovat množství odpadů u původce
- zabezpečit třídění odpadů, svoz a následnou likvidaci (recyklaci) na celém správním území obce
- likvidovat případné černé sládky (již v počátku)
- zabezpečit čistotu v obci.

Jedná se především o organizační opatření ze strany obecního úřadu.

4. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Vybavení obce občanskou vybaveností odpovídá její pozici v systému osídlení. Navrženy nové plochy vychází ze současného využití pozemků. Další objekty a zařízení občanské vybavenosti mohou být dle potřeby umístěny uvnitř obytné zóny.

V budoucnu budou stávající zařízení dále zkvalitňována, budou probíhat opravy a údržba nemovitostí v majetku obce, vybavení veřejných prostorů obce mobiliářem (lavičky apod.) a další práce.

5. VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

Jako veřejná prostranství jsou v územním plánu vymezeny plochy v centrální části obce. Jedná se zejména o plochu návsi a navazující území. Další plochy budou součástí navržených zastavitelných ploch.

Stávající veřejná prostranství v obci jsou tvořena koridory silnic a komunikací. V příštím období se předpokládá jejich údržba a zkvalitňování vybavení (mobiliář, úpravy povrchů, zeleň, okrasné výsadby apod.). Mohou zde být umístěny veřejně prospěšné stavby (prvky technické a dopravní infrastruktury). Plochy těchto koridorů mohou být upřesněny pouze regulačním plánem.

E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Vymezení ploch, stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Obec Dolní Lažany leží na plochem úbočí hřbetu na okraji Jaroměřické kotliny, který je skloněn k východu. Protáhlé území zabíhá pod zalesněné vrcholy kopců na západě (Brdo, 580 m.n.m.), východní, odlesněná zemědělská část klesá až ke 450 m.n.m. Zalesněné plochy tvoří 49% rozlohy k.ú., orná půda 46 %. Na ostatní a zastavěné plochy připadá 4.8 %, pouze cca 0.2 % rozlohy zaujímají vodní plochy.

Stav volné krajiny je na katastrálním území obce ovlivňován intenzivní zemědělskou výrobou. Nedostatek rozptýlené zeleně ve velkých blocích orné půdy umožňuje půdní erozi. I při mírném sklonu hrozí vodní eroze. Na ohrožených plochách je navrženo provést protierozní opatření.

V souladu se zák.č. 114/1992 Sb. O ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, je nutné důsledně chránit přírodní koryta potoků, potoční nivy a břehové porosty a další významné krajinné prvky, udržovat existující pastviny, lesní porosty a obnovit zaniklé louky.

Doporučená opatření v péči o krajinu:

Potřebné podmínky pro realizaci územního systému ekologické stability vytvoří provedení komplexních pozemkových úprav. Dále je třeba stanovit limity pro hospodaření v krajině a povinnosti adresně pro jednotlivé vlastníky, případně pro obec. Prvním krokem musí být ošetření všech stávajících porostů, vyhledání a likvidace černých skládek ap. Následně pak obnova alejí a zaplevelených ploch, trávníků u silnic, mezí, drobných staveb v krajině, polních cest, doprovodné zeleně a posléze i realizace chybějících prvků ÚSES - biokoridorů a biocenter.

Při úpravách je nutno řešit rovněž protierozní opatření v souladu s ÚSES - nové travnaté meze a pruhy keřového i stromového patra. Jako další opatření je třeba zpracovat koncepci údržby a obnovy urbánní zeleně a zajistit její provádění.

Zásahy snižující geodiverzitu území (odstraňování skalních výchozů, terénních prohlubní, nevhodné úpravy toků, mokřadů apod.) jsou nepřijatelné.

Územní systém ekologické stability

Vymezení kostry ES bylo provedeno v letech 1994-5 jako součást prací na generelu LÚSES a roku 1999-2000 při aktualizaci údajů pro Návrh sjednocení ÚSES okresu Třebíč (zpracovatel AGROPROJEKT PSO, s.r.o., Brno, Slavíčková 1b, Ing.D.Mikolášek). Řešení bylo upřesněno v rámci prací na konceptu ÚPO v roce 2007, přehled prvků ÚSES je součástí příloh textové části.

Kostra ekologické stability a nejstabilnější prvky byly podchyceny v biocentrech či interakčních prvcích. Bylo navrženo jejich doplnění. Zásadní význam má zachování prvků v současnosti existujících, neboť části, které budou v krajině nově vytvořeny, začnou fungovat až po mnoha letech.

Prostupnost krajiny

V širším území je vybudován systém turistických cest a cyklotras. Tato síť bude dále dle potřeby rozšiřována a doplňována např. o cesty pro jízdu na koni apod.

Protierozní opatření, ochranu před povodněmi

Zástavba obce je rozložena ve vodnatém území nad zatrubněnými koryty potoků. I když není plocha katastru výrazněji členitá, vyskytuje se zde řada území s možným erozním ohrožením tekoucí vodou. Část vod je odváděna systémem příkopů, který je navržen rozšířit. Pro snížení rizika vzniku škod v zastavěné části obce je třeba jej pravidelně čistit a udržovat v dobrém technickém stavu. Podobně je třeba mimo zastavěné území udržovat funkční příkopy podél silnic a komunikací.

Na ohrožených plochách je nutné provést stavebnětechnická opatření ke zmírnění erozního ohrožení. Jedná se především o zřizování a udržování záchytných průleहů, příkopů a dalších opatření (suché poldry a pod). Šířka zatravněného průlehu by měla být min. 10 m.

Na zemědělsky obhospodařovaných plochách je třeba na všech pozemcích katastru dodržovat standardní protierozní opatření a to především v oblasti agrotechnické a organizační.

Z organizačních opatření je třeba navrhnout a dodržovat protierozní osevňovací postupy (pásové střídání plodin v závislosti na sklonitosti pozemků). Výrazné protierozní účinky mají pícniny, zejména vojtěška a traviny, naopak ohrožení erozí zvyšuje pěstování širokořádkových plodin (kukuřice, slunečnice apod.). Při správném použití jsou osevňovací postupy významným prostředkem k ochraně půdy před erozí.

Z agrotechnických opatření doporučujeme především zvyšování vodní jímavosti půdy zvyšováním obsahu humusu a zlepšováním půdní struktury. Proto je potřebné periodické hnojení půdy statkovými hnojivými, zeleným hnojením, zaoráváním slámy apod.

Doporučujeme uplatňování biozemědělství s minimalizací chemizace při ochraně rostlin a omezení aplikace umělých hnojiv. Tím vzniknou příznivé podmínky pro rozvoj půdních organismů (edafonu), jehož činnost výrazně zvyšuje infiltrační schopnost půdy.

K návrhu konkrétních opatření je třeba zpracovat podrobnou dokumentaci na základě, posouzení a výpočtů erozní ohroženosti, povrchového odtoku a dalších náležitostí.

Rekreace

Území obce leží mimo tradiční rekreační území. Nejsou zde rekreační chaty ani zařízení hromadné rekreace. Ve volné krajině nejsou navrhovány žádné změny využití pro tento účel. Služby a infrastruktura cestovního ruchu může být budována výhradně uvnitř zastavěného a zastavitelného území obce. To se netýká budování drobných objektů podél turistických tras (zastavení, odpočívky apod., výjimečně včetně obsluhy a služeb) za podmínky, že vyhoví všem obecně platným předpisům, které regulují využití dotčených ploch. Na území obce nesmí být budovány objekty individuální rekreace.

Dobývání nerostů

Z hlediska ochrany výhradních ložisek nerostů, ve smyslu ustanovení §15 odst. 1 zák.č.44/1998 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů a §13 odst. 1 až 3 zákona č.66/2001 Sb., úplné znění zákona o geologických pracích, dle mapy ložiskové ochrany 1: 50 000, list 23-44 Moravské Budějovice, nejsou v k.ú. Dolní Lažany vyhodnocena výhradní ložiska nerostů nebo jejich prognózní zdroj a nejsou zde stanoveny chráněná ložisková území (CHLÚ).

F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Všeobecné zásady

Hlavním dlouhodobým zájmem obce je **zabezpečení podmínek trvale udržitelného rozvoje**. Koncepce směřuje rovněž k uspokojení dílčích aktuálních potřeb, kterými jsou:

- zlepšování podmínek bydlení, rozvíjení infrastruktury
- regenerace stávajícího bytového fondu a péče o dobrý obraz obce
- budování místních kulturních a společenských tradic, životního stylu
- vytváření podmínek pro vznik nových ekonomických aktivit nerušících bydlení, při využívání místních zdrojů (rozvoj zemědělského i nezemědělského podnikání, cestovního ruchu a pod.)
- účelné využití přirozeného produkčního potenciálu zemědělsky využívané krajiny při zachování a rozvíjení její přírodní a estetické hodnoty
- péče o přírodní prostředí, prostupnost krajiny pěšími a cyklistickými cestami, budování lokálního systému ekologické stability, ochrana místních biotopů a přírodních útvarů, krajinného rázu a charakteristických kompozičních prvků krajiny

Pro řízení a koordinaci činností v území, zejména při územním řízení stavebních úřadů jsou

stanoveny tyto zásady:

- Prioritou pro stavební činnost v území je zabezpečení regenerace a stabilizace současně zastavěného území obce. Přednostně je třeba provádět rekonstrukce stávajících objektů a využít volné stavební plochy uvnitř obce. Zastavěné území má tvořit kompaktní celek s jasně vymezenou hranicí vůči volné krajině.
- Charakter obce, daný urbanistickým uspořádáním veřejných ploch a navazujících stavebních objektů a celků, siluetou vnímanou z dálkových pohledů a jedinečnými specifickými vlastnostmi dílčích lokalit je významnou hodnotou. Záměry veškeré stavební i jiné činnosti musí být posouzeny z hlediska dotváření harmonických vztahů v území a jejich ochrany.
- Územní činností je třeba vytvářet podmínky pro:
 - řešení technické infrastruktury (kanalizace, ČOV, čištění odpadních vod), dopravy a nakládání s odpady
 - zlepšení stavu dílčích složek přírodního prostředí, budování územního systému ekologické stability krajiny
 - rozvoj ekonomických aktivit, které nezatěžují životní prostředí
 - podporu živých společenských aktivit v obci
- V zastavěném území jsou možné a žádoucí dostavby a rekonstrukce objektů v souladu s podmínkami pro využití ploch. Při dostavbách a rekonstrukcích uvnitř obce je třeba zachovat úměrnou proporcii volných a zastavěných ploch.
- Stavební úpravy domů pro chalupářské využití jsou možné - musí být v souladu s charakterem obce a užší lokality.
- Nepřípustná je výstavba nových objektů individuální rekreace (rekreačních chat) na celém katastrálním území.
- Pro zajištění kvalitních podmínek pro bydlení není možné v obci umístit nové objekty průmyslové a zemědělské výroby (zejména hlučné provozy a provozy produkující látky, znečišťující ovzduší nebo zápach - velké dílny, velkochovy apod.). To se netýká drobných domácích dílen a staveb pro podnikatelské účely, běžných a obvyklých ve venkovské zástavbě, pokud jejich provoz výrazně neruší bydlení.
- Nepříznivé vlivy provozu ve výrobní a zemědělské zóně i jednotlivých objektech je nutno redukovat izolační zelení.

Závazné podmínky pro celou obec:

- Novou výstavbou na zastavitelných i stabilizovaných plochách a stavebními úpravami nesmí být zásadně narušen charakter obce. To se týká jak stavebních forem a proporcí nových domů, tak i urbanistického začlenění, dodržení uličních čar a zastavěnosti pozemků. Objekty nesmí výrazně výškově a objemově překročit stávající zástavbu v polohově a pohledově navazujícím území. Výjimky jsou přípustné pouze ve zvláštních, architektonicky zdůvodněných případech (církevní stavby apod.) a se souhlasem samosprávy obce.
- Rekonstrukce a výstavba objektů na území obce, které budou obsahovat po dokončení více jak 3 nadzemní podlaží nebo budou přesahovat celkovou výšku 10m nad původním terénem jsou přípustné pouze tehdy, pokud nebudou nepřipustně narušovat charakter lokality nebo krajinný ráz.
-
- Celé zastavěné území obce se nalézá v poměrně vodnatém prostředí, v historické době zde existovaly otevřené potoky. Vzhledem k budoucím možným extrémním povětrnostním podmínkám v důsledku kolísání klimatu je nutné, aby konstrukční a dispoziční řešení novostaveb, dle možností rekonstrukcí stávající zástavby, v blízkosti koryt potoků otevřených i zatrubněných bylo navrženo tak, aby byl

snížen potenciál škod při povodni. To se týká opatření zamezující ohrožení technologických zařízení objektů, zejména kotelny, olejových hospodářství včetně vytápění, el. rozvodné skříní apod.^{*)}. Stavebník má obecně zákonem danou přímou zodpovědnost za svoji ochranu.

- Dešťové vody v maximální možné míře uvádět do vsaku, jímat a účelově využívat (zálivka apod.), zastavitelnost řešeného území je max. 70% s 30% ponecháním volných ploch pro zasakování.

Doporučení:

- Zastřešení budov je doporučeno šikmou střechou při zachování obvyklé výšky hřebenu. s obvyklou krytinou.
- Formy zástavby mají odpovídat dosavadnímu urbanistickému vývoji a stavební tradici. Nedoporučují se cizorodé tvary a materiály. Požadavky na architektonické ztvárnění staveb a jejich parteru (ploty, doplňkové stavby, zpevněné a přístupové plochy) nejsou podrobně stanoveny. Hlavním hlediskem má být kvalita návrhu (a provedení).
- Není doporučeno používat typové projekty staveb určených pro jiná prostředí, nekvalitní návrhy a řešení pro všechny druhy staveb, včetně hospodářských.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ:

PLOCHY BYDLENÍ

Slouží převážně pro bydlení. Zahrnují také pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství.

Převažující účel využití :

- **(BV)** bydlení venkovského charakteru v rodinných domech - venkovské. Venkovské usedlosti, rodinné a bytové domy, mají zpravidla integrované hospodářské zázemí a připojenou zahradu.

Přípustné využití :

- obytné budovy venkovského charakteru, zahrady a malé vedlejší zemědělské hospodářství (malé chovy hospodářských zvířat), a všechny ostatní druhy budov a činnosti vyhovující zákonným předpisům^{*)}
- související občanské vybavení sloužící zejména obyvatelům ve vymezené ploše
- obchody a stravovací provozovny, ubytovací zařízení
- integrovaná zařízení služeb, řemeslné a jiné podobné provozovny, vyhovující zákonným předpisům^{*)}

Podmíněně přípustné využití :

- zařízení vyššího občanského vybavení, stavby pro sociální účely, stavby církevního, kulturního, zdravotnického, školského a sportovního charakteru
- výrobní provozovny nerušící^{*)} svým provozem, dopravní obsluhou
- zařízení a provozovny jako monofunkční objekty
- ostatní objekty a činnosti ve zdůvodněných případech, pokud vyhovují všem obecně platným zákonným předpisům

Nepřípustné využití:

- umístování staveb a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení nad obvyklou míru nebo nejsou slučitelné s bydlením

^{*)} ustanovení zák.č. 258/2000 Sb., nař.vl. 502/2000 Sb. a další

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – **OL, OV, OS**

Jsou určeny pro umístění staveb a zařízení občanského vybavení. Zahrnují také pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.

Převažující účel využití :

- veřejná vybavenost (stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva)

- plochy komerčních zařízení
- plochy pro tělovýchovu a sport

Přípustné využití :

- stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva
- stavby a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby a další
- provozovny služeb a jiné pomocné objekty zabezpečující provoz nebo s doplňující účel využití plochy
- bydlení, služební byty, pohotovostní ubytování apod.
- stavby pro církevní účely

Podmíněně přípustné využití :

- zařízení vyššího občanského vybavení
- zařízení technické infrastruktury
- další objekty a činnosti ve zdůvodněných případech, pokud vyhovují všem obecně platným zákonným předpisům

Nepřípustné využití:

- umístování objektů a všech dalších činností a provozů, prokazatelně zhoršujících kvalitu daného území a pohodu bydlení na sousedních plochách nad obvyklou míru

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Zahrnují pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací, drah a jiných druhů dopravy.

Převažující účel využití :

- ~~(DS) plochy silniční dopravy~~ (DS1) dopravní infrastruktura - silniční, (DS2) dopravní infrastruktura - polní

Přípustné využití :

- plochy komunikací, dopravní stavby a zařízení
- dopravní služby, čerpací stanice, garáže, plochy parkování a odstavování apod.
- plochy pro pěší, cyklisty a další druhy dopravy
- další objekty a činnosti ve zdůvodněných případech, pokud vyhovují všem obecně platným zákonným předpisům
- umísťovat stavby a provádět další činnosti na ploše územní rezervy R1 lze pouze v případě, že neznemožní nebo podstatně neztíží jeho budoucí využití pro nadzemní vedení VVN 110 kV

Nepřípustné využití:

- umístování objektů a všech dalších činností, prokazatelně zhoršujících kvalitu daného území a pohodu bydlení na sousedních plochách nad obvyklou míru

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Zahrnují pozemky vedení a staveb a s nimi provozně souvisejících zařízení technického vybavení, případně pozemky související dopravní infrastruktury.

Převažující účel využití :

- **(TI)** technická infrastruktura – [inženýrské sítě](#)

Přípustné využití :

- vedení a stavby např. vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení a dalších zařízení veřejných sítí a produktovodů
- stavby a zařízení technické vybavenosti lze umístit (kromě ploch pro technickou vybavenost) ve všech plochách, pokud slouží bezprostřední obsluze území a pokud se nemohou stát zdrojem závad pro plochu samotnou nebo její okolí.

Podmíněně přípustné využití :

- pomocné objekty zabezpečující provoz nebo s doplňující účel využití plochy
- související parkování, drobná výroba, sklady, vedlejší výrobní a servisní činnost spojená s technickou vybaveností
- služební byty, pohotovostní ubytování apod.
- další objekty a činnosti ve zdůvodněných případech, pokud vyhovují všem obecně platným zákonným předpisům

Nepřípustné využití:

- umístování objektů a všech dalších činností, prokazatelně zhoršujících kvalitu daného území a pohodu bydlení na sousedních plochách nad obvyklou míru

PLOCHY SMÍŠENÉ – SO

VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - VS – plochy smíšené výrobní

Plochy charakteristické různorodostí funkcí, kombinace vzájemně se nerušících funkcí bez specifikace funkce převažující.

Přípustné využití :

- maloobchodní, velkoobchodní provozovny, administrativa
- obslužná a dopravní zařízení, služby
- řemeslné provozovny, výroba
- zařízení ostatních služeb výrobních i nevýrobních

Podmíněně přípustné využití :

- bydlení, ubytování
- turistická infrastruktura
- zařízení občanského vybavení
- další objekty a činnosti ve zdůvodněných případech, pokud vyhovují všem obecně platným zákonným předpisům

Nepřípustné využití:

- Umístování staveb, zařízení a činností, narušujících ostatní funkce na vymezené ploše a prokazatelně snižujících kvalitu prostředí souvisejícího území, zejména bydlení v obci nad obvyklou míru

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Jsou určeny pro umístění staveb a zařízení zejména zemědělské , případně potravinářské výroby, sklady zemědělských produktů apod. Zahrnují také pozemky související dopravní, technické infrastruktury a veřejných prostranství – při rozšíření nesmí OP zasáhnout stávající obytnou zástavbu a nesmí dojít k negativnímu ovlivnění obyvatel.

Převažující způsob využití :

- (VZ) **plochy výroby zemědělské** - **zemědělská výroba** - zařízení zemědělské výroby a skladů zemědělských produktů spolu s opatřeními, minimalizujícími dopad na krajinný ráz.

Přípustné využití :

- zařízení zemědělské výroby rostlinné i živočišné, sklady zemědělských produktů
- související dopravní a technická infrastruktura, správní, technické a servisní objekty a zařízení
- zeleň ochranná, izolační a doprovodná apod., vodní toky a plochy

Podmíněně přípustné využití při zachování daného převažujícího způsobu využití :

- potravinářská výroba, maloobchodní, velkoobchodní provozovny
- zařízení služeb výrobních i nevýrobních
- plochy výroby, které nejsou v rozporu se způsobem využití ostatních ploch v území
- bydlení, pohotovostní ubytování, turistická infrastruktura, občanské vybavení
- další objekty a činnosti ve zdůvodněných případech, pokud vyhovují všem obecně platným zákonným předpisům (plochy pro odpadové hospodářství obce apod.)

Nepřípustné využití:

- Umisťování staveb, zařízení a činností, nepřipustně snižujících kvalitu přírodního prostředí nebo bydlení v obci – v případě chovů hospodářských zvířat chovy, které nesplňují platné hygienické předpisy ve vztahu k okolní zástavbě

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – UV

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – PV – komunikační funkce

ZV – zeleň veřejná

Plochy veřejných prostranství ve venkovském prostředí zpravidla s vysokým podílem zatravněných ploch, přírodní i uměle založené zeleně, vodních ploch a toků v zastavěném území a zastavitelných plochách, veřejně přístupné

Převažující účel využití :

- plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně

Přípustné využití :

- zpevněné i nezpevněné plochy, chodníky, vjezdy do objektů apod.
- vegetační úpravy, které svým charakterem odpovídají funkci plochy s ohledem na související ochranné režimy (režim památkové ochrany, ÚSES ap.)
- stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch a mají doplňkovou funkci např. altánky, hřiště, pomníky, přístřešky ap.
- stavby a opatření vodohospodářského charakteru, krajinářské, revitalizační aj. úpravy, mokřady, průlehy, apod.

Podmíněně přípustné využití :

- plochy komerčních zařízení
- jiné využití ve zdůvodněných případech, pokud vyhovuje všem obecně platným zákonným předpisům

Nepřípustné využití:

- umisťování nesouvisejících a jiných funkcí zhoršujících kvalitu prostředí

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – HO-W

Jeich využití je možné pouze v souladu s obecně závaznými právními předpisy, zejména zák.č.114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v platném znění, zák.č.17/1992 Sb. o životním prostředí, v platném znění a dalšími předpisy, upravujícími problematiku na úseku vod, ochrany přírody a krajiny. Zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

Převažující účel využití :

- (HO) plochy vodní a vodohospodářské

Přípustné využití :

- vodní plochy a toky, vodohospodářské plochy a zařízení pro sledování a regulaci vodního režimu apod.
- stavby a opatření k ochraně před vodní erozí, přívalovými vodami apod. jako záchytné příkopy a další
- další objekty a činnosti ve zdůvodněných případech, pokud vyhovují všem obecně platným zákonným předpisům

Nepřípustné využití:

- Umisťování staveb, zařízení a činností, prokazatelně zhoršujících kvalitu prostředí v území a pohodu bydlení v obci nad obvyklou mírou

PLOCHY NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Nezastavěným územím jsou pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy. V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ – ZK

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – NSp - přírodní

Plochy zeleně na nelesních pozemcích mimo zastavěné území a zastavitelné plochy a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Jsou určeny pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území.

Převažující účel využití :

- (ZK) plochy krajinné zeleně

Přípustné využití :

- přirozené, přírodě blízké dřevinné porosty, skupiny dřevin, solitéry s podrostem bylin, keřů a travních porostů
- travní porosty bez dřevin, květnaté louky
- bylinné - travnatá lada, skály, stepi, mokřady
- pěší a cyklistické stezky
- drobné sakrální stavby (boží muka, kříže ap.)
- drobné stavby zejména pro vzdělávání a výzkumnou činnost (naučné stezky ap.)

Podmíněně přípustné využití :

- turistické stezky a cesty na lesních cestách, turistická infrastruktura

- drobné sakrální a jiné stavby (boží muka, kříže, pomníky ap.)
- stavby zejména pro vzdělávání a výzkumnou činnost (naučné stezky ap.),
- další objekty a činnosti ve zdůvodněných případech, pokud vyhovují všem obecně platným zákonným předpisům

Nepřípustné využití:

- umístování nesouvisejících a jiných funkcí zhoršujících kvalitu prostředí nad obvyklou míru a výstavba nových rekreačních objektů

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY – PZ

NZ – orná půda, trvalé travní porosty

Plochy zemědělské půdy patří do zemědělského půdního fondu (ZPF), kam náležejí též nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy proti erozi apod.

Převažující účel využití :

- Plochy zemědělské půdy (orná půda, trvalé travní porosty, sady, zahrady ap.)

Přípustné využití :

Využití ZPF se řídí obecně závaznými právními předpisy (zejména zák. č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF v platném znění, č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v platném znění a č. 17/1992 Sb. o životním prostředí, v platném znění).

V územním plánu jsou vymezeny základní požadavky na obhospodařování zemědělského půdního fondu z hlediska ÚSES, požadavky na ochranu půdy proti vodní a větrné erozi. Hospodařit na zemědělském půdním fondu musí vlastníci nebo nájemci pozemků tak, aby neznečišťovali půdu a tím potravní řetězec a zdroje pitné vody škodlivými látkami ohrožujícími zdraví nebo život lidí a existenci živých organismů, nepoškozovali okolní pozemky a příznivé fyzikální, biologické a chemické vlastnosti půdy a pokud existují, chránili obdělávané pozemky podle schválených projektů pozemkových úprav. Změnu louky nebo pastviny na ornou půdu lze uskutečnit jen na základě souhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu. Orgán ochrany zemědělského půdního fondu je oprávněn z důvodu ochrany životního prostředí uložit vlastníku či nájemci zemědělské půdy změnu kultury. Rozhodnutí o uložení změny kultury zemědělské půdy opravňuje vlastníka či nájemce, aby mu orgán ochrany zemědělského půdního fondu uhradil vzniklé náklady a ztráty z této změny vyplývající. Na úhradu výdajů podle tohoto ustanovení lze použít prostředky ze Státního fondu životního prostředí České republiky.

Podmíněně přípustné využití :

- turistické stezky a cesty na polních cestách, turistická infrastruktura
- drobné sakrální a jiné stavby (boží muka, kříže ap.)
- drobné stavby zejména pro vzdělávání a výzkumnou činnost (naučné stezky ap.)
- stavby a opatření vodohospodářského charakteru, krajinářské, revitalizační, protierozní aj. úpravy, mokřady, průlehy, apod. na plochách navržených k zatravnění a jinde

- další využití ve zdůvodněných případech, pokud vyhoví všem obecně platným zákonným předpisům
- umisťovat stavby a provádět další činnosti na ploše územní rezervy R1 lze pouze v případě, že neznemožní nebo podstatně neztíží jeho budoucí využití pro nadzemní vedení VVN 110 kV

Nepřípustné využití:

- umisťování nesouvisejících a jiných funkcí zhoršujících kvalitu prostředí nad obvyklou míru a výstavba nových rekreačních objektů

PLOCHY LESNÍ – PL-NL

Jsou pozemky, které jsou trvale určeny k plnění funkcí lesů (PUPFL) a jiné pozemky, staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Převažující účel využití :

- (PL) plochy lesní

Přípustné využití :

- Jejich využití je možné pouze v souladu se zákonem č. 289/1995 Sb. o lesích (lesní zákon).

Podmíněně přípustné využití :

- turistické stezky a cesty na lesních cestách, turistická infrastruktura
- drobné sakrální a jiné stavby (boží muka, kříže, pomníky ap.)
- drobné stavby zejména pro vzdělávání a výzkumnou činnost (naučné stezky ap.)
- další objekty a činnosti ve zdůvodněných případech, pokud vyhovují všem obecně platným zákonným předpisům

Nepřípustné využití:

- umisťování nesouvisejících a jiných funkcí zhoršujících kvalitu prostředí nad obvyklou míru a výstavba nových rekreačních objektů

Přehled a charakteristika navržených změn v území

ÚP Dolní Lažany

Označení lokality	Popis	Navržený způsob využití	Kapacita ploch bydlení ^{*)}	Celková plocha (ha)	Prostorová regulace	Objemová regulace	Etapa výstavby, poznámka
B1	Lokalita bydlení na severním okraji obce	BV - bydlení v rodinných	5 RD/ 10 BJ	0,60 0,6193	P2,P3	O3	I. etapa III. etapa

		domech - venkovské					
B2	Dostavba proluky uvnitř současně zastavěného zemí	BV - bydlení v rodinných domech - venkovské	1 RD/2 BJ	0,10 0,1062	P4	O2	I. etapa
B3	Zahuštění zástavby uvnitř současně zastavěného zemí	BV - bydlení v rodinných domech - venkovské	2 RD/4 BJ	0,16 0,0801	P3,P4	O2	I. etapa
B4	Zahuštění zástavby uvnitř současně zastavěného zemí	BV - bydlení v rodinných domech - venkovské	2 RD/4 BJ	0,17 0,1714	P3,P4	O2	I. etapa
B5	Lokalita bydlení na jižním okraji obce	BV - bydlení v rodinných domech - venkovské	8 RD/16 BJ	0,95 0,9616	P3,P4	O2	I. etapa
B6	Lokalita bydlení na jižním okraji obce	BV - bydlení v rodinných domech - venkovské	5 RD/10 BJ	0,53 0,6133	P3,P4	O2	I. etapa
B7	Lokalita bydlení na jižním okraji obce	BV - bydlení v rodinných domech - venkovské	10 RD/20BJ	0,52 0,4626	P3,P4	O2	I. etapa
B9	Dostavba proluky uvnitř současně zastavěného zemí	BV - bydlení v rodinných domech - venkovské	1 RD/2 BJ	0,10 0,0954	P3,P4	O2	I. etapa
B10	Dostavba proluky uvnitř současně zastavěného zemí	BV - bydlení v rodinných	2 RD/2 BJ	0,14 0,1152	P3,P4	O2	I. etapa

		domech - venkovské					
B11	Zástavba volné parcely na okraji současně zastavěného zemí	BV - bydlení v rodinných domech - venkovské	2 RD/2 BJ	0,16 0,1682	P3,P4	O2	III. etapa II. etapa
B12	Zástavba volné parcely na okraji současně zastavěného zemí	BV - bydlení v rodinných domech - venkovské	2 RD/4 BJ	0,18 0,1904	P2	O2	I. etapa
B13	Lokalita bydlení na západním okraji obce	BV - bydlení v rodinných domech - venkovské	4 RD/8 BJ	0,40 0,3924	P2	O2	I. etapa
B14	Lokalita bydlení na západním okraji obce	BV - bydlení v rodinných domech - venkovské	6 RD/12 BJ	0,65 0,5955	P2,P3	O2	I. etapa
B15	Lokalita bydlení na západním okraji obce	BV - bydlení v rodinných domech - venkovské	8 RD/16 BJ	0,82 1,0375	P2	O3	III. etapa II. etapa
S1	Rekonverze zemědělského areálu	SO – plochy smíšené VS – výroba a skladování – plochy smíšené výrobní		1,90 1,8409	P1	O1	přestavbové území
T1	ČOV Čerpací šachta s přečerpáváním splašků	TI - technická infrastruktura – inženýrské sítě		0,03 0,0039			VPS (§170 zák.č.183/2006 Sb.)

T2	Trafostanice	TI - technická infrastruktura – inženýrské sítě		0,01 0,0096			VPS (§170 zák.č.183/2006 Sb.)
D1	Místní a účelové komunikace	DS – plochy silniční dopravy PV – veřejná prostranství – komunikační funkce		0,50 0,1302			VPS (§170 zák.č.183/2006 Sb.)
D2	Místní a účelové komunikace	DS – plochy silniční dopravy PV – veřejná prostranství – komunikační funkce		0,01 0,0103			VPS (§170 zák.č.183/2006 Sb.)
D3	Místní a účelové komunikace	DS – plochy silniční dopravy		0,14			VPS (§170 zák.č.183/2006 Sb.)
D4	Místní a účelové komunikace	DS – plochy silniční dopravy PV – veřejná prostranství – komunikační funkce		0,07 0,1172			VPS (§170 zák.č.183/2006 Sb.)
D5	Místní a účelové komunikace	DS – plochy silniční dopravy		0,05			VPS (§170 zák.č.183/2006 Sb.)
Z1, Z2	Plochy víceúčelové sídelní zeleně	UV – veřejná prostranství ZV – zeleň - veřejná		0,05 0,1942			VP (§101 zák.č.183/2006 Sb.)
Z3 – Z6	Zatrávnění – zasakovací plochy extravilánových vod	PZ – plochy zemědělské půdy		5,1 5,1277			zvýšení retenční schopnosti území VPO (§170)

		NSp – plochy smíšené nezastavěného území - přírodní					zák.č.183/2006 Sb.)
O1	Plocha pro zvonici	OI – občanská vybavenost OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura		0,03 0,0002	P1	O2	VPS (§101 zák.č.183/2006 Sb.)
O2	Víceúčelová plocha na návsi	OI – občanská vybavenost		0,10	P2	O2	VPS (§101 zák.č.183/2006 Sb.)
O3**)	Plocha pro tělovýchovu a sport	OI – občanská vybavenost OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura		0,19 0,2314	P2	O2	VPS (§101 zák.č.183/2006 Sb.)
U1,U2, U5	Plocha návsi a veřejné prostranství	UV – veřejná prostranství PV – veřejná prostranství – komunikační funkce		1,05 0,8135			VP (§101 zák.č.183/2006 Sb.)
U6	Plocha návsi a veřejné prostranství	ZV – zeleň - veřejná		0,0830			VP (§101 zák.č.183/2006 Sb.)
U3, U4	Plochy veřejných prostranství – přístup na zemědělské pozemky	UV – veřejná prostranství ZV – zeleň - veřejná		0,15 0,1007			VP (§101 zák.č.183/2006 Sb.)
L1***)	Zalesnění na ZPF	PL – plochy lesní		0,49			

*) Kapacita je uváděna v počtem rodinných domů a bytů, za předpokladu výstavby dvougeneračních domků. V případě částečné zástavby bytovými domy lze kapacitu bytů přiměřeně zvýšit.

***) Plocha O3 je určena převážně jako travnatá plocha pro rekreační využití. Mohou zde být budovány drobné objekty ke zlepšení podmínek rekreace a cestovního ruchu, případně rekreačního využití rybníka (hygienická zařízení, informační objekty apod., výjimečně včetně obsluhy a služeb) za podmínky, že vyhoví všem obecně platným předpisům, které regulují využití dotčených ploch. Nesmí zde být budovány objekty individuální rekreace, podél vodní hladiny bude ponechán pruh zeleně v šířce cca 1,5 s výjimkou případných vstupů pro koupání.

***) L1 - Plocha je součástí VKP, výměra VKP celkem 0,89 ha

Legenda:

Prostorová regulace:

označení regulativu	obsah regulace
P1	Není stanovena.
P2	Dle zastavovacího plánu (doporučeno zpracování).
P3	Chráněný venkovní prostor staveb bude situován tak, aby byly splněny hygienické limity hluku pro denní i noční dobu.
P4	Navázat na stavební čáru sousedních objektů nebo charakter zástavby

Objemová regulace:

označení regulativu	obsah regulace
O1	Není stanovena.
O2	Respektovat charakter stávající zástavby obce.
O3	- Rodinné domy - max. 2 NP a podkroví - Bytové domy - max. 3 NP a podkroví

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

Veřejně prospěšnou stavbou je stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezené ve vydané územně plánovací dokumentaci.

Veřejně prospěšným opatřením opatření nestavební povahy, sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené ve vydané územně plánovací dokumentaci.

V souladu s ustanovením § 170 zák.č.183/2006 Sb. se vymezují stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze odejmout nebo omezit práva k pozemkům a stavbám, potřebným k jejich uskutečnění:

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY (§ 170 zák.č. 183/2006 Sb.)

1. Úprava průtahů silnice III/36078 a III/36068 zastavěným územím obce
2. Místní a účelové komunikace (D1-D4)
3. Kanalizace včetně **ČOV** čerpací šachty s přečerpáváním splašků (T1)
4. Příprava nové výstavby (IS, přeložky IS, komunikace)
5. Trafostanice včetně napojení (T2)
6. Přeložka a kabelizace přívodu k trafostanici „D.Lažany – obec“
7. Rekonstrukce vodních nádrží (rybníků)
8. Skupinová kanalizace Jaroměřice nad Rokytnou (VPS Vk10 kÚP VÚC kraje Vysočina)

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

9. Zatravnění – zvýšení retenční schopnosti území (Z3, Z4)

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

K pozemku určenému územním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu nebo pro veřejně prospěšné opatření (§ 2, odst.1, písm. l,m)), které obec vymezila v územně plánovací dokumentaci, má obec (nebo stát podle příslušnosti k vlastnictví)dle § 101 zák.č.183/2006 Sb. předkupní právo. Obec má též předkupní právo k pozemku určenému územním plánem pro veřejné prostranství.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY (§ 101 zák.č. 183/2006 Sb.)

10. Drobná architektura ve veřejných plochách, zvonička a další (O1)
11. Veřejné vybavení v centru obce (O2)
12. Plochy pro tělovýchovu a sport (O3)

VEŘEJNĚ PROSTRANSTVÍ (§ 101 zák.č. 183/2006 Sb.)

13. Veřejná prostranství (U1-U5)

(2) Doplňující podmínky rozvoje území

h) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, podmínky pro jeho prověření

Je vymezena tato plocha územní rezervy:

OZNAČENÍ ÚZEMNÍ REZERVY	ZPŮSOB BUDOUCÍHO VYUŽITÍ	PODMÍNKY PRO PROVĚŘENÍ BUDOUCÍHO VYUŽITÍ PLOCHY
R1	Rozšíření OP stávajícího vedení VVN o 20 m, dotčeny mohou být plochy zemědělské půdy – PZ a plochy silniční dopravy – DS (silnice III/36078).	Územní rezerva uvedená v ZÚR kraje Vysočina pro nadzemní vedení VVN 110 kV R Slavětice – R Moravské Budějovice – v případě realizace stavby dojde k rozšíření OP stávajícího vedení o 20 m, nedojde k plošnému záboru ZPF

Přípustné využití plochy vymezené územní rezervy:

Způsob využití území vymezené územní rezervy bude odpovídat podmínkám stanoveným v kapitole F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, umisťovat stavby a provádět další činnosti na ploše vymezené územní rezervy lze pouze v případě, že neznemožní nebo podstatně neztíží jeho budoucí využití pro nadzemní vedení VVN 110 kV.

i) **Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**
Nejsou vymezeny.

j) **Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu**
Nejsou vymezeny.

k) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Etapizace bytové výstavby (u ostatních změn v území není etapizace stanovena):

Označení lokality	Popis	Etapa výstavby
B1	Zóna bydlení severozápad	I. etapa III. etapa
B5	Zóna bydlení severozápad	I. etapa
B6	Zóna bydlení severozápad	I. etapa
B7	Zahuštění zástavby	I. etapa
B14	Zahuštění zástavby	I. etapa
B11	Zástavba volné parcely	III. etapa II. etapa

B15	Zóna bydlení severozápad	III. etapa II. etapa
------------	--------------------------	------------------------------------

l) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných ploch, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Jako architektonicky a urbanisticky významné plochy, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt jsou vymezeny:

Označení lokality	Popis	Poznámka
	<ul style="list-style-type: none"> - Centrum obce - objekty na návsi - Objekty občanského vybavení 	Novostavby a změny dokončených staveb (§2, odst.5, zák.č.183/2006 Sb.).

m) Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst.1 stavebního zákona
Nejsou vymezeny.

PŘÍLOHY

- a) Ochrana památek**
- b) Ochrana přírody a krajiny**
- c) Přehled prvků ÚSES**
- d) Potřeba vody, základní údaje kanalizace**
- e) Směry větrů**
- f) Výpočet hlukové hladiny silnice**

a) Ochrana památek

V katastrálním území Dolní Lažany se nenachází žádná nemovitá kulturní památka.

Území obce se nalézá v oblasti osidlované teprve v období vrcholného středověku, tedy od 13. století. Pozůstatky středověkého osídlení lze tedy očekávat v historickém jádru obce, intravilánu.

Kromě dokladů vrcholně středověkého osídlení v obci nelze na katastru vyloučit výskyt ojedinělých archeologických nálezů z období pravěku až raného středověku, především v blízkosti vodních toků.. První písemná zmínka pochází z roku 1349.

Celé území obce je obecně třeba považovat za území s archeologickými nálezy. Z toho vyplývá povinnost stavebníků již od doby přípravy stavby povinni oznámit záměr Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Obdobně se postupuje, má-li se na takovém území provádět jiná činnost, kterou by mohlo být ohroženo provádění archeologických výzkumů.

U archeologického nálezu, který nebyl učiněn při provádění archeologických výzkumů, musí být učiněno oznámení Archeologickému ústavu nebo nejbližšímu muzeu buď přímo nebo prostřednictvím obce, v jejímž územním obvodu k archeologickému nálezu došlo. Oznámení o archeologickém nálezu je povinen učinit nálezce nebo osoba odpovědná za provádění prací, při nichž došlo k archeologickému nálezu, a to nejpozději druhého dne po archeologickém nálezu nebo potom, kdy se o archeologickém nálezu dověděl.

Archeologický nález i naleziště musí být ponechány beze změny až do prohlídky Archeologickým ústavem nebo muzeem, nejméně však po dobu pěti pracovních dnů po učiněném oznámení. Archeologický ústav nebo oprávněná organizace učiní na nalezišti všechna opatření nezbytná pro okamžitou záchranu archeologického nálezu, zejména před jeho poškozením, zničením nebo odcizením.

Objekty místního zájmu ochrany:

- památníky, kříže a Boží muka na celém území obce:
 - kříž litinový (1900) k Šebkovicím
 - kříž kameninový Toudlův (1920) k Jaroměřicím
 - kříž litinový Čirilek
 - kříž litinový Hrdův (1900) v 60. letech zničen a dán nový, Vicenice
 - kříž Charnův (1900) v zahradě č.p. 28
- urbanistický celek obce a zejména návsi
- stará zachovaná stavení
- přírodní prostředí na území obce, zejména u potoků, rybníků a v západní části katastru

b) Ochrana přírody a krajiny

Navržená nebo registrovaná chráněná území, významné krajinné prvky, prvky KES a SES na kat. území Dolní Lažany:

--Zvláště chráněná území

na daném k. ú. se nenachází, severní hranice k.ú. se dotýká PP Hájky (13,9 ha), ležící na k.ú. Milatice

--NATURA 2000

Lokality systému NATURA 2000 se na předmětném území nenacházejí

--Významné krajinné prvky, ekol.významné segmenty krajiny

Na daném k. ú. je registrován významný krajinný prvek ve smyslu § 6 zák.č. 114/1992 Sb.:

- VKP 2 Strž Hranička

Existují zde VKP vymezené přímo ze zákona ve smyslu § 3 písm. b) – lesy, vodní toky, rybníky, údolní nivy apod. Legislativně ochranu VKP upravuje § 4 odst. 2 výše jmenovaného zákona.

--Památné stromy

na daném k. ú. se nenachází

--Prvky ÚSES

Pro k.ú. Dolní Lažany byl zpracován návrh místního ÚSES (zpracovatel AGROPROJEKT PSO, s.r.o. Brno, Ing. Mikolášek, 2007), který je součástí ÚP. Je převzat ve výkresové části, přehled prvků je obsažen v přílohách dokumentace.

--- Nadregionální a regionální ÚSES

K.ú. Dolní Lažany prochází regionální biokoridory RK 528, jeho dílčí části jsou dle generelu LÚSES označeny :

- KR 40-41
- KR 41-42
- KR 42-43

---Lokální biocentra (LBC) a biokoridory (LK), interakční prvky (IP)

Podrobný popis - viz samostatná příloha

--Přírodní parky

na daném k. ú. se nenachází.

--Ochrana krajinného rázu

Krajinný ráz je chráněn na základě zák. 114/1992 Sb. Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umisťování a povolování staveb mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině. K umisťování a povolování staveb, jakož i k jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz je nezbytný (podle odstavce 2 § 12 výše uvedeného zákona) souhlas orgánu ochrany přírody.

d) Potřeba vody, základní údaje kanalizace

Potřeba vody z bilance v řešeném území - výhledový stav 2015 (dle PRVK)

Počet obyvatel celkem (2015)	126
Specifická potřeba fakt. vody obyvatelstva	50 l/os/den
Specifická potřeba fakt.vody	51,1 l/os/den
Specifická potřeba vody vyrobené	109,4 l/os/den
Průměrná denní potřeba Q_p	16,5 m ³ /den
Max. denní potřeba Q_{dmax}	24,8 m ³ /den

Základní údaje kanalizace (dle PRVK)

Základní parametry	Jednotky	rok 2015
Počet trvale bydlících obyvatel napojených na kanalizaci a ČOV	obyv.	0
Spec.produkce odp.vod obyvatelstva	l/os.den	150
Produkce odpadních vod	m ³ /den	22.6
BSK ₅	kg/den	9
NL	kg/den	8.3
CHSK	kg/den	18

e) Směry větrů

S	SV	V	JV	J	JZ	Z	SZ	BEZV
11	7	12	14	7	8	14	19	8