

NÁVRH ZADÁNÍ

ZMĚNY Č.2
ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

LANČOV

Září 2013

Městský úřad ve Znojmě, odbor výstavby (dále jen úřad územního plánování), který na žádost obce Lančov pořizuje územně plánovací dokumentaci pro obec Lančov v souladu s ust. §6 odst.1 písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění platných předpisů (stavební zákon), zpracoval dle §47 odst. 1 stavebního zákona a §11 vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti ve znění platných předpisů tento Návrh zadání změny č. 2 územního plánu obce Lančov. Tento Návrh zadání je zpracován v rozsahu stanovém přílohou č. 6 vyhlášky a bude projednán v souladu s ustanovením § 47 odst. 2 stavebního zákona.

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Lančov

Pořizovatel: Městský úřad Znojmo, odbor výstavby, oddělení územního plánu

OBSAH:

A TEXTOVÁ ČÁST

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

1) požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorové uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

- 1.1 Důvody pořízení územního plánu
- 1.2 Základní principy urbanistické koncepce
- 1.3 Plochy s rozdílným způsobem využití

2) požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn

- 2.1 Dopravní infrastruktura
- 2.2 Technická infrastruktura
- 2.3 Občanská vybavenost
- 2.4 Veřejná prostranství

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 umístění 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

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

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

- e) případný požadavek na zpracování variant řešení
- f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu a udržitelný rozvoj území

B GRAFICKÁ ČÁST

Schématický zákres uvažovaných změn v území

A TEXTOVÁ ČÁST

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

Změnou číslo 2. ÚPO Lančov se uvažuje o navržení nových ploch pro rozvoj bydlení a nové plochy pro rekreaci. Z politiky územního rozvoje České republiky vydané vládou České republiky usnesením č. 929 ze dne 20.7.2009 nevyplývají pro řešené území žádné požadavky.

V současné době není řešené území součástí území řešeného platnou územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, které byly vydány Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 22.9.2011, byly rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze 21.6.2012, který nabývá účinnosti dnem jeho vyhlášení, zrušeny.

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

Návrhem změny č. 2 platného územního plánu obce nedojde k zásadním změnám urbanistické koncepce dle dokumentace platného územního plánu.

1.1 Důvody pořízení územního plánu

Územní plán obce Lančov byl schválen zastupitelstvem obce dne 22.11.2005 a nabyl účinnosti dne 6.1.2006. Územní plán obce Lančov byl změněn změnou číslo 1. ÚPO Lančov která byla vydána zastupitelstvem obce dne 23.4.2008 formou opatření obecné povahy s účinností od 13.5.2008. K pořízení změny územního plánu vede potřeba vymezení nových rozvojových ploch pro bydlení, kterých má obec v současné době nedostatek. Součástí změny bude i prověření možnosti vymezení návrhové plochy pro rekreaci.

1.2 Základní principy urbanistické koncepce

Základní principy urbanistické koncepce nebudou měněny.

1.3 Plochy s rozdílným způsobem využití

Platný územní plán obce je členěn na plochy s rozdílným způsobem využití.

V souvislosti s požadovanou změnou budou vymezeny nové zastavitelné plochy pro:

- Dílčí změna č. 2.1 – Golfový areál – plocha pro golfový areál (plocha pro hřiště a pro nezbytné související stavební objekty, zázemí areálu, včetně objektů zajišťujících služby návštěvníkům) bude vymezena v severní části katastrálního území obce u bývalého statku Lančovský dvůr (Luitgardin dvůr), který je v územním plánu vymezen jako plocha Rzh3 – rekreace vázaná hromadná. Uvažovaná rozvojová plocha je v platném územním plánu obce vymezena jako stávající orná půda (Po). Dle katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako orná půda. Lze tedy předpokládat návrh záboru orné půdy zařazené převážně do II.třídy ochrany Zemědělského půdního fondu.
- Dílčí změna č. 2.2 – Bydlení v rodinných domech (Br) – plocha pro bydlení bude vymezena v okrajové severní části obce, tato plocha navazuje na současně zastavěné území obce. Dle platného územního plánu obce je plocha vymezena jako krajinná zeleň (Zk). Dle katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako ostatní plocha, neplodná půda. S návrhem záboru Zemědělského půdního fondu se tedy neuvažuje.
- Dílčí změna č. 2.3 – Bydlení v rodinných domech (Br) – plocha pro bydlení bude vymezena v okrajové severozápadní části obce, tato plocha se nachází v současně zastavěném území obce a bezprostředně navazuje na stávající zastavěné plochy bydlení v rodinných domech a bydlení v bytových domech. Tato plocha je v platném územním plánu obce vedena jako veřejná plocha (Pv). Dle katastru nemovitostí je plocha vedena jako orná půda. Lze tedy předpokládat návrh záboru orné půdy zařazené do I.třídy ochrany Zemědělského půdního fondu.
- Dílčí změna č. 2.4 – Bydlení v rodinných domech (Br) – plocha pro bydlení bude vymezena při severovýchodním okraji obce, část plochy je vymezena jižně a část severně od účelové komunikace vedoucí z obce ke stávající ploše rekreace. Plocha se nachází z části v současně zastavěném území obce a z části navazuje na současně zastavěné území obce. Tato plocha je v platném územním plánu obce vedena z části jako sídelní zeleň (Zs) a z části jako orná půda (Po). Dle katastru nemovitostí je plocha vedena jako zahrada, z části jako ostatní plocha, manipulační plocha a orná půda. Lze tedy předpokládat návrh záboru zahrady která je z hlediska zemědělského půdního fondu zařazena do I.třídy ochrany Zemědělského půdního fondu a orné půdy zařazené do I.a II.třídy ochrany Zemědělského půdního fondu.
- Dílčí změna č. 2.5 – Bydlení v rodinných domech (Br) – plocha pro bydlení bude vymezena při jihovýchodním okraji obce severně od silnice III. třídy směrem na obec Vranov nad Dyjí. Plocha se nachází mimo současně zastavěné území obce a bezprostředně navazuje na stávající plochy bydlení v rodinných domech. Tato plocha je v platném územním plánu vedena jako plocha ovocných sadů a zahrad (Pz). Dle katastru nemovitostí je plocha vedena jako zahrada. Zástavba této plochy se uvažuje především směrem od hřbitova. Lze tedy předpokládat návrh záboru zemědělské půdy zařazené do I.a II.třídy ochrany Zemědělského půdního fondu.

- Dílčí změna č. 2.6 – Bydlení v rodinných domech (Br) – plocha pro bydlení bude vymezena při jihovýchodním okraji obce, plocha se nachází mimo současně zastavěné území obce. Tato plocha je v platném územním plánu vedena jako plocha ovocných sadů a zahrad (Pz). Dle katastru nemovitostí je plocha vedena jako zahrada. Lze tedy předpokládat návrh záboru zemědělské půdy zařazené do I.a III.třídy ochrany Zemědělského půdního fondu.
- Dílčí změna č. 2.7 – Bydlení v rodinných domech (Br) – plocha pro bydlení bude vymezena v jižní části obce, plocha se nachází v současně zastavěném území obce. Tato plocha je v platném územním plánu vedena jako návrhová plocha pro ostatní výrobu a skladování (Va). Dle katastru nemovitostí je plocha vedena jako orná půda. Jedná se tedy pouze o změnu návrhu funkčního využití na již dříve vymezené ploše opatřené souhlasem orgánu ochrany ZPF.
- Dílčí změna č. 2.8 – Rekreační (Rz) – návrhová plocha pro rekreaci bude vymezena východně od obce v již stabilizovaném území rekreace v lokalitě Lančovská zátoka u Lančovského potoka. V platném územním plánu je plocha vymezena jako rekreace (R). Dle katastru nemovitostí je plocha vedena z části jako ostatní plocha, ostatní komunikace a z částí jako ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha. V této návrhové ploše budou zachovány stávající obslužné komunikace a přístupové cesty k veřejné studni. Nepředpokládá se návrh záboru Zemědělského půdního fondu.

Řešením změny č.2 územního plánu obce Lančov budou respektovány veškeré limity využití území, které se dotýkají uvažovaných změn v území. Patří mezi ně:

- Vedení el. energie VN 35 a jeho ochranné pásmo
- El. stanice a její ochranné pásmo
- Ochranné pásmo lesa 50 m
- Komunikační vedení kabelové a jeho ochranné pásmo
- Ochranné pásmo komunikačního zařízení – koridor RR směrů
- Vybrané místní vodovody
- Místní komunikace účelové
- Silnice III/39810, III/39812, III/39813 a její ochranné pásmo
- Natura 2000, evropsky významná lokalita Údolí Dyje
- ÚSES – regionální biocentrum Mezižlebí
- Cyklostezka místního významu - cyklistický okruh Vranovskem (mikroregion Vranovsko)
- Ochranné pásmo hřbitova
- Území s arch. nálezy – středověké a novověké jádro obce Lančov

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

Součástí veřejné infrastruktury je dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, občanská vybavenost a veřejná prostranství.

2.1 Dopravní infrastruktura

Změna koncepce dopravního řešení v obci se nepředpokládá. V souvislosti s návrhem nových ploch pro bydlení a rekreaci, musí být všechny nové návrhové plochy napojeny stávající komunikace. Avšak vzhledem k tomu, že se všechny uvažované plochy pro bydlení a rekreaci nachází u stávajících místních komunikací nepředpokládá se vymezení nových ploch pro dopravní

infrastrukturu. Rovněž napojení uvažovaného golfového areálu bude prostřednictvím stávající komunikace vedoucí z obce do lokality Pohádka u vodní nádrže Vranov.

2.2 Technická infrastruktura

Změna základní koncepce technické infrastruktury se nepředpokládá. V návrhu předmětné změny bude prověřena možnost napojení jednotlivých lokalit bydlení na stávající a navrhované sítě technické infrastruktury, přičemž se předpokládá napojení formou jejich prodloužení. S napojením lokality č.2.1, která je od obce vzdálena cca 1,6 km severním směrem, není uvažována. V lokalitě se nachází vlastní zdroj vody a likvidace odpadních vod bude řešena rovněž samostatně. S napojením plochy rekreace v lokalitě 2.8 na stávající sítě se předpokládá pouze v rozsahu stávajících možností tohoto území, tedy obdobným způsobem jako u stávajících rekreačních objektů.

2.3 Občanská vybavenost

Změnou územního plánu nebudou vymezeny žádné nové plochy pro občanskou vybavenost.

2.4 Veřejná prostranství

Změnou územního plánu nebudou vymezeny žádné nové plochy pro veřejná prostranství

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

Koncepce uspořádání krajiny nebude touto změnou územního plánu měněna.

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich vyžití, které bude nutno prověřit

Změnou územního plánu nebudou vymezeny žádné plochy ani koridory územních rezerv.

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

Změna č. 2 ÚPO Lančov nebude vymezovat žádné plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření ani asanace.

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 předmětné dokumentaci územního plánu se uvažuje s vymezením plochy pro golfový areál. V souvislosti s vymezením této plochy se předpokládá, že bude v dokumentaci uloženo prověření jejího dalšího využití zpracováním územní studie.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení

Bude doplněno na základě výsledků veřejného projednání tohoto návrhu zadání.

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Změna ÚPO Lančov bude zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s prováděcími vyhláškami k tomuto stavebnímu zákonu.

Obsah změny územního plánu obce:

- Textová část – textová část v rozsahu dle přílohy č. 7 vyhl.č 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.
- Grafická část – zpracovány budou ty výkresy, kterých se vymezení předmětných ploch dotýká a to:
 - výkres základního členění území obsahující vyznačení hranic řešeného území, zastavěného území, zastavitelných ploch
 - hlavní výkres
 - výkres dopravy
 - výkres kanalizace
 - všechny výkresy grafické části budou zpracovány nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vyhotoveny v měřítku hlavního výkresu platné územně plánovací dokumentace
 - výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku

Obsah odůvodnění změny územního plánu obce:

- Textová část – textová část v rozsahu dle § 53 odst. 5 písm. e), f) stavebního zákona přílohy 7 oddíl II. Odst. 1 písmene a), b), c), d), vyhl.č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů
- Grafická část – zpracovány budou ty výkresy, kterých se vymezení předmětných ploch dotýká a to:
 - koordinační výkres
 - výkres předpokládaných záborů ZPF
 - výkresy grafické části odůvodnění budou zpracovány nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vyhotoveny v měřítku hlavního výkresu platné územně plánovací dokumentace
 - bude vyhotoven výřez koordinačního výkresu, který bude obsahovat detaily jednotlivých zastavěných částí a zastavitelných ploch řešeného území. Tento výkres bude vyhotoven v měřítku 1:2500 nebo 1:2000.

Počet vyhotovení změny územního plánu:

Pro potřeby společného jednání bude kompletní dokumentace změny územního plánu, včetně případného vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí, odevzdána 1x v tištěné podobě, v elektronické podobě bude dokumentace odevzdána ve formátu .pdf, textové části ve formátu .doc, .docx, apod..

Pro potřeby řízení o vydání změny bude dokumentace změny územního plánu odevzdána 2x v tištěné podobě, v elektronické podobě bude dokumentace odevzdána ve formátu .pdf, textové části ve formátu .doc, .docx apod.

Po ukončení řízení o vydání bude vyhotovena konečná verze dokumentace, která bude odevzdána 4x v tištěné podobě, v elektronické podobě bude dokumentace odevzdána ve formátu .pdf a .dgn nebo .dwg, textové části ve formátu .doc, .docx apod. a 2x CD (DVD)

Způsob vyhotovení změny územního plánu:

Zpracování územně plánovací dokumentace je vybranou činností ve výstavbě a podle ust. § 158 odst. 1 stavebního zákona. Vybrané činnosti ve výstavbě mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu – v tomto případě dle zák.č. 360/92 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.

- Výkresy, které jsou součástí grafické části územního plánu, budou zpracovány na mapovém podkladem v měřítku katastrální mapy a vydány v měřítku viz. výše.
- Dokumentace bude vytištěna barevným plotrem. Velikosti jednotlivých výkresů (listů) bude dohodnuta v průběhu prací. Dále bude objednateli předán územní plán též v digitální formě ve formátu .pdf (textová část), .pdf (tabulková část) a .dwg (AutoCAD) a .pdf – výkresová část.
- Dokumentace bude opatřena tabulkou pro provedení záznamu o účinnosti s obsahem dle ust. § 14 odst. 1 vyhlášky
- Ve všech výkresech bude legenda korespondovat s grafickou částí. Význam všech entit ve výkresech se vyskytujících musí být v příslušné legendě vysvětlen.
- Výkresy musí být jasné, jednoznačné a úplně, musí vyjadřovat všechny graficky vyjádřitelné regulativy.
- Každý výkres musí nést informaci o druhu ÚPD, názvu řešeného území, obsahu a měřítku.
- Dokumentace čístopisu územního plánu bude podepsána a opatřena autorizačním razítkem projektanta.

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu a udržitelný rozvoj území

Podrobnější požadavky na rozvoj území obce jsou vyjádřeny především v kapitole a) tohoto návrhu zadání změny ÚPO.

Vzhledem ke skutečnosti, že obec požaduje vymezení nové plochy pro golfový areál v lokalitě bez návaznosti na stávající zastavěné území obce předpokládáme, že bude uplatněn požadavek dotčeného orgánu z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů.

Plochy pro občanskou vybavenost ani pro výrobu nejsou požadovány. Neuvažuje se ani s žádným vymezením ploch nadmístního významu.

Do katastrálního území obce Lančov zasahuje území soustavy Natura 2000 - Evropsky významná lokalita Údolí Dyje (EVL). V bezprostřední blízkosti dílčí změny 2.1 ÚPO Lančov je, kromě citované EVL, vymezeno i regionální biocentrum RBC 095 Mezižlebí a nadregionální biokoridor NRBK13 (označení prvků ÚSES dle odvětvového podkladu, předaného pro aktualizaci Územně analytických podkladů ORP Znojmo - „Konceptní vymezení prvků R a NR ÚSES“, který byl poskytnut dle dohody všech sedmi věcně a územně příslušných orgánů ochrany přírody).

Z tohoto důvodu se pořizovatel domnívá, že uvažovaná koncepce změny č. 2 ÚPO Lančov může mít vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit avšak dotčený orgán ochrany přírody a krajiny ve svém stanovisku může tento vliv vyloučit.

Pokud na základě výše uvedených skutečností, dospěje dotčený orgán k názoru, že nelze významný vliv vyloučit a bude požadavek na posouzení vlivu koncepce změny č. 2 ÚPO Lančov na životní prostředí uplatněn, bude zpracováno i vyhodnocení změny územního plánu na udržitelný rozvoj území. Přičemž požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území budou doplněny až na základě výsledků projednání a obsahu stanoviska dotčeného orgánu.

B GRAFICKÁ ČÁST

Schématické zákresy uvažovaných změn v území





