

**NÁVRH ZADÁNÍ**

**ÚZEMNÍHO PLÁNU**

**LANČOV**

**prosinec 2015**

Městský úřad ve Znojmě, odbor územního plánování a strategického rozvoje, oddělení územního plánování (dále jen úřad územního plánování), který na žádost obce Lančov pořizuje v souladu s ust. § 6 odst. 1 písm. c) zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění platných předpisů (stavební zákon), územně plánovací dokumentaci pro obec Lančov zpracoval podle ust. § 47 odst. 1 stavebního zákona a § 11 vyhl.č. 458/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška) Návrh Zadání územního plánu Lančov. Tento Návrh Zadání bude veřejně projednán v souladu s ust. § 47 odst. 2 stavebního zákona.

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Lančov  
Pořizovatel: Městský úřad Znojmo, odbor územního plánování a strategického rozvoje, oddělení územního plánování

OBSAH:

- a) **požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury**
1. **požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch**
    - 1.1 Důvody pro pořízení nového 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 jejích 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 umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**
- b) **požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**
- 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 na udržitelný rozvoj území**

**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;**

**Základní charakteristika řešeného území**

Řešené území je tvořeno katastrálním územím Lančov o celkové rozloze 1508 ha a s počtem obyvatel 231 (k 01.01.2015).

Obec Lančov se nachází v jihozápadní části územního obvodu obce s rozšířenou působností Znojmo v nadmořské výšce 427 m. Svojí polohou obec Lančov navazuje na velmi zajímavou a tvarově bohatou část krajiny v okolí Vodní nádrže Vranov. V severní části katastrálního území sousedí obec Lančov s obcí Chvalatice; hranice katastrálního území prochází tělesem vodní nádrže Vranov. Ve východní části katastrálního území sousedí obec Lančov s obcí Štítary a Městysem Vranov nad Dyjí; i zde hranice katastrálního území prochází úplně resp. částečně tělesem vodní nádrže Vranov. V jižní části obec Lančov sousedí s obcemi Podmýče a Starý Petřín (konkrétně s k.ú. Nový Petřín a k.ú. Jazovice). Od města Znojma je obec vzdálená přibližně 25 km.

Katastrální území obce Lančov (řešené území) se nachází na pravém břehu vodní nádrže Vranov, západním směrem od Městyse Vranov nad Dyjí a severozápadně od města Znojma. Řešené území se rozkládá ve vyhledávané rekreační oblasti Vranovská přehrada nedaleko hranice s Rakouskem. Od východního okraje obce k vodní ploše Vodní nádrže Vranov se rozprostírá les a v jeho oblasti najdeme řadu chat, penzionů a rekreačních objektů. V blízkém okolí obce bylo vybudováno i několik dětských táborů. V severní části řešeného území na skalnatých svazích nad Vranovskou nádrží se nachází chráněné území přírodní rezervace Tisová stráž. Tuto rezervaci tvoří les s přirozeným výskytem tisu a několik skalních útvarů. V této oblasti se nacházejí chráněné druhy rostlin a živočichů. V severní části řešeného území se také nachází přírodní památka Spálená, kde se nacházejí přírodní stanoviště a vzácné druhy rostlin a hmyzu. Tato přírodní památka byla vyhlášena, jako součást soustavy chráněného území Natura 2000. V jihovýchodní části řešeného území se nachází významná přírodní rekreační lokalita - Lančovská zátoka a Stříbrná zátoka. V Severní a severovýchodní části řešeného území se nachází Evropsky významná lokalita Údolí Dyje.

Středem obce prochází stávající silnice III/39810 ve směru od Městyse Vranov nad Dyjí, která vede směrem k obci Starý Petřín. Na tuto silnici je v centru obce směrem na jih rovněž napojena silnice III/39815 směrem na obec Podmýče a dále je na tuto silnici napojena severně silnice č. III/39812 vedoucí směrem ke zřícenině Cornštejn. Tato silnice po cca 1,5 km končí a dále pokračuje místní komunikace. Další napojená silnice III/39813 vede z centra obce směrem k chatové oblasti u vodní nádrže Vranov. Od odbočky k Lančovské zátoce pokračuje jako místní komunikace.

Původní zástavba rodinných a rekreačních domků a zemědělských usedlostí je rozmístěna především podél výše uvedených silnic III. třídy. Zástavba je přízemní se sedlovými střechami. V jižní části obce má dominantní postavení bývalý zemědělský areál živočišné výroby. V severní a východní části řešeného území – především podél koryta vodní nádrže Vranov se nachází velké množství chat – objektů pro rekreaci. Hlavní kulturní památkou obce Lančov je farní kostel zasvěcený sv. Maří Magdaléně, stavba pozdně románská z počátku 13. Století, která se nachází v centru obce a je její přirozenou dominantou. Další kulturní dominantou jsou Výklenkové kapličky - jedna u silnice do Městyse Vranov nad Dyjí, druhá u silnice směrem k hradu Cornštejn.

Obec Lančov z hlediska vývoje počtu obyvatel stagnuje. Nová výstavba – zástavba probíhá formou zastavování volných parcel – proluk, případně přestavováním již existujících objektů.

Z hlediska ochrany kulturních hodnot je třeba v územním plánu navrhnout podmínky pro ochranu archeologické lokality Středověké a novověké jádro obce Lančov, krajinnou památkovou zónu Vranovsko – Bítovsko a dále pro objekty požívající ochranu památkové péče, kterými jsou v tomto území zejména

Kostel svatě Maří Magdalény, Lančov

Výklenková kaplička u silnice do Městyse Vranov nad Dyjí, Lančov

Výklenková kaplička u silnice na hrad Cornštejn, Lančov

Venkovská usedlost č.p. 79, Lančov

Lančovský dvůr za vsí, Lančov

Kromě jmenovaných památek pak byly v územně analytických podkladech vyhodnoceny i dva vyhlídkové body a kaplička u kamenného mostu jihovýchodně od obce.

Z hlediska památkové péče je dále třeba respektovat skutečnost, že celé řešené území je součástí Krajině památkové zóny Vranovsko – Bítovsko.

Z hlediska přírodních hodnot je třeba v územním plánu navrhnout podmínky k zachování ochraně a podpoře všech stávajících vymezených prvků požívajících zvláštní ochranu. K těm v tomto území patří především území soustavy NATURA 2000 – Evropsky významná lokalita Údolí Dyje, která je vymezena především v okolí koryta vodní nádrže Vranov v severní části řešeného území, území přírodní rezervace Tisová stráž a přírodní památka Spálená rovněž se nacházející v severní části řešeného území.

V těsné blízkosti severně od řešeného území je vymezeno regionální biocentrum Růžový vrch, ozn. 1726 a regionální biocentrum Petrovy skály, ozn. 1728. Přímo v řešeném území se v severní části nachází regionální biocentrum Mezižlebí, ozn. 539. – (Koncepční vymezení R a NR ÚSES) - odvětvový podklad, předaný pro aktualizaci Územně analytických podkladů ORP Znojmo který byl poskytnut dle dohody všech sedmi věcně a územně příslušných orgánů ochrany přírody. Součástí poskytovaného údaje o území je textová část (metodické zásady pro aplikaci v procesu územního plánování). Územní plán bude tento materiál zpřesňovat v měřítku a podrobnosti územního plánu.

Je však třeba respektovat i všechny ostatní zákonné významné krajinné prvky, kterými jsou např. lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy. V tomto případě se jedná především o plochy lesa, které jsou v území zastoupeny významně (35%), z toho 290 ha tvoří les hospodářský

Z výše uvedených skutečností vyplývá nezbytnost zachování všech uvedených vazeb na okolní obce a respektovat městys Vranov nad Dyjí jako centrum vyšší občanské vybavenosti. V souvislosti s tímto pak prověřit stávající fond občanské vybavenosti a veřejných prostranství a případně navrhnout jejich další rozvoj. V územním plánu se předpokládá převzetí všech dosud nezastavěných zastavitelných ploch bydlení, případně návrh nových ploch v nových lokalitách, avšak výhradně v návaznosti na sídlo. S vymezením nových ploch pro výrobu se neuvažuje. Všechny stávající i návrhové plochy výroby budou novým územním plánem stabilizovány, případně je možno zvážit návrh přestavby na jiný způsob využití u dlouhodobě nevyužívaných areálů.

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

### **1.1. Důvody pro pořízení nového územního plánu**

Zastupitelstvo obce Lančov se rozhodlo pořídit nový územní plán jako základní rozvojový dokument vytvářející předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj jeho území. Obec Lančov má platný územní plán obce schválený v roce 2005. Od jeho schválení byly pro řešené území pořízeny dvě změny - v roce 2008, a v roce 2015.

Hlavním cílem územního plánu je vyhodnocení platné územně plánovací dokumentace z hlediska využitelnosti navržených rozvojových ploch a případné vytipování nových rozvojových ploch tak, aby byl zajištěn harmonický rozvoj území. Podkladem pro zpracování územního plánu budou územně analytické podklady obce s rozšířenou působností aktualizované v roce 2014 a doplňující průzkumy a rozbory.

## 1.2. Základní principy urbanistické koncepce

Územní plán naváže na urbanistickou koncepci stanovenou dosud platnou územně plánovací dokumentací, tj. územním plánem obce Lančov a jeho změnami. Při stanovení základní koncepce rozvoje území je nutno vycházet z charakteristiky řešeného území.

Z územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Znojmo, jejichž součástí je řešené území obce Lančov a z doplňujících průzkumů a rozborů vyplývá, že zastavitelné plochy pro bydlení, které byly vymezeny platnou územně plánovací dokumentací ještě nejsou vyčerpány, úkolem nového územního plánu bude zejména prověření možnosti jejich aktuální využitelnosti a jejich případné převzetí do nového územního plánu, popřípadě návrh vymezení nových ploch v nových lokalitách.

V řešeném území jsou vymezeny jevy nadmístního významu, které je nezbytné v návrhu nového územního plánu respektovat. Jedná se o území soustavy NATURA 2000 – Evropsky významná lokalita Údolí Dyje. Dalším významným jevem v území je záplavové území Q100 řeky Dyje, které se nedotýká zastavěné části obce. Aktivní zóna záplavového území vymezena není.

V řešeném území se předpokládá vymezení ploch zejména pro:

### - Bydlení

V novém územním plánu se předpokládá především prověření možnosti převzetí návrhových ploch pro bydlení vymezených v platné územně plánovací dokumentaci. V souvislosti s tímto prověřením se předpokládá další vymezení ploch bydlení v nových lokalitách. Demografický vývoj obce Lančov je dle územně analytických podkladů hodnocen spíše negativně, neboť od roku 1991, kdy byl počet obyvatel 257, klesá, a od roku 2010 stagnuje. Počet obyvatel k 1.1.2015 činí 231. Preferována je výstavba rodinných domů a to nejen výstavbou v nových plochách, ale i přestavbou stávajících objektů a dostavbou v prolukách zastavěného území. Je možné, že případné vymezení nových ploch bydlení v novém územním plánu bude třeba podmínit zpracováním další podrobnější dokumentace a to vzhledem k nutnosti řešení zejména jejich dopravního napojení na stávající silniční síť a ostatní síť veřejné infrastruktury.

### - Občanská vybavenost, veřejná prostranství

V novém územním plánu se vzhledem k přetíženosti řešeného území z hlediska dominantního rozvoje rekreace a cestovního ruchu především v oblasti Vranovské přehrady nepředpokládá vymezení dalších ploch pro občanskou vybavenost nadmístního významu. Naopak je třeba prověřit dostatečnost stávajících ploch občanské vybavenosti místního významu a případně vymezením nových ploch ve vhodných lokalitách pro rozvoj nezbytné místní veřejné infrastruktury sloužící především obyvatelům obce a přispívající k posílení sociální soudržnosti obyvatel, zvyšování kvality a pohody bydlení v obci, a zastavení negativního demografického vývoje obce Lančov. Měla by být rovněž zvažována možnost vymezení ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně a to zejména v souvislosti s případným návrhem ploch bydlení.

### - Rekreace, sport

V platném územním plánu jsou vymezeny stávající plochy pro rekreaci a sport. Tyto budou převzaty i do nového územního plánu. Současně bude prověřena možnost návrhu nových ploch s tímto funkčním využitím a to zejména v souvislosti s návrhem nových rozvojových ploch bydlení. Je třeba respektovat stanovení požadavků na uspořádání a využití území pro oblast N-SOB Vranovsko-Jevišovicko uvedených v návrhu ZÚR JmK, kde je uvedeno: „*Podporovat rozšiřování nabídek a vybavenosti pro celoroční rekreaci, cestovní ruch a ekologicky orientovanou turistiku v koordinaci s ochranou přírody a krajiny*“. V novém územním plánu se nepředpokládá výrazné rozšíření dalších ploch pro rekreaci. V kontextu se stanovením požadavků na uspořádání a využití území pro oblast N-SOB (ZÚR JmK) je prioritou spíše udržení území rekreačních ploch, tak, jak jsou navrženy v platné územně plánovací dokumentaci. Rovněž je nezbytné respektovat, že část rekreačních ploch v řešeném území zasahuje do chráněného území Natura 2000.

V řešeném území se nachází fotbalové hřiště, dětské hřiště a posilovna v prostorách OÚ Lančov.

### - Výroba

V jižní části obce se nachází zemědělský areál, který je využíván jak k živočišné výrobě, tak i ke skladování a

odstavování zemědělské techniky. Další výrobní areál se v obci nenachází. V návaznosti na zemědělský areál je v platném ÚPO vymezena jedna plocha pro drobnou výrobu a skladování. Plocha je vymezena v zastavěném území. Úkolem nového územního plánu bude prověření možnosti převzetí této plochy, případně bude pověřena možná změna způsobu využití této plochy a to především s přihlédnutím ke skutečnosti, že do této doby nebyl o tuto plochu zájem a případné výrobní aktivity lze umístit do využívaných částí stávajícího zemědělského areálu. S vymezením nových ploch pro výrobu v nových lokalitách uvažováno není.

Současně je uvažováno, že pro plochu stávajícího zemědělského areálu bude v územním plánu navrženo takové využití, které rozšíří možnost využívání areálu i na jiné než zemědělské druhy výroby, skladování či jinou podnikatelskou činnost. Dále je nebytné prověřit, zda v novém územním plánu nenavrhnout např. v části tohoto areálu plochu přestavby, neboť část tohoto areálu dnes je bez využití. V této souvislosti je třeba rovněž přihlídnout k výsledkům rozboru udržitelného rozvoje území, které řadí tuto obec mezi obce s vyšší mírou nezaměstnanosti, s nedostatkem pracovních příležitostí.

### 1.3. Plochy s rozdílným způsobem využití

Území bude v územním plánu členěno na plochy s rozdílným způsobem využití. S přihlédnutím k účelu a podrobnosti budou vymezeny zejména plochy o rozloze větší než 2000 m<sup>2</sup>

V zastavěném území a v území určeném k zastavění budou zastoupeny zejména tyto plochy:

- plochy bydlení
- plochy rekreace a sportu
- plochy občanského vybavení
- plochy veřejných prostranství
- plochy výroby a skladování respektive plochy smíšené výrobní

Nezastavěné území bude členěno zejména na tyto plochy:

- plochy přírodní, zemědělské
- plochy lesní, vodní a vodohospodářské
- plochy smíšené nezastavěného území
- plochy specifické

Tam, kde to bude účelné, budou samostatně vymezeny plochy dopravní a technické infrastruktury.

Plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

V územním plánu budou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18/ odst.5 stavebního zákona). V případě potřeby bude stanoveno i podmíněně přípustné využití těchto ploch.

Územní plán bude dále stanovovat podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití). Nová zástavba bude řešena v souladu s měřítkem stávající zástavby. Bude respektován a chráněn venkovský charakter sídla. Budou vytvářeny hodnotné urbanistické celky a stanoven způsob jejich regulace.

Zastavitelné plochy budou řešeny v návaznosti na zastavěné území sídla. Pokud budou navrhovány plochy bydlení respektive plochy smíšené obytné plošné výměry nad 2 ha, budou jejich součástí plnohodnotná veřejná prostranství včetně veřejné zeleně; komunikace všech kategorií budou dostatečně dimenzované.

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

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

### **2.1. Dopravní infrastruktura**

#### **Silniční doprava**

Středem obce prochází stávající silnice III/39810 ve směru od Městysse Vranov nad Dyjí, která vede směrem k obci Starý Petřín. Na tuto silnici je v centru obce směrem na jih rovněž napojena silnice III/39815 směrem na obec Podmýče a dále je na tuto silnici napojena severně silnice č. III/39812 vedoucí směrem ke zřícenině Cornštejn. Tato silnice po cca 1,5 km končí a dále pokračuje místní komunikace. Další napojená silnice III/39813 vede z centra obce směrem k chatové oblasti u vodní nádrže Vranov. Od odbočky k Lančovské zátoce pokračuje jako místní komunikace.

Všechny tyto silnice budou v územním plánu stabilizovány.

Základní koncepce řešení dopravy v obci zůstane zachována. Územní plán bude případně navrhovat dopravní plochy potřebné pro provedení místních úprav a odstranění dopravních závad na průjezdech zastavěnou částí sídla.

#### **Železniční doprava**

Řešeným územím neprochází železniční trať.

#### **Místní komunikace**

Místní komunikace jsou napojeny na stávající silnice III/39815, III/39812 a III/39813, a protkávají celé zastavěné území obce. Návrh nových místních komunikací se předpokládá především v souvislosti s návrhem nových zastavitelných ploch. Tyto komunikace pak budou přednostně navrhovány v prodloužení stávajících místních komunikací či napojením na ně.

#### **Turistika**

Řešeným územím prochází místní cyklostezka „Cyklistický okruh Vranovskem“ - ve směru od Vysočan na Vranov nad Dyjí, kde se napojuje na další síť cyklostezek. Tato cyklotrasa je značena v trasách stávajících silnic III.třídy a místních komunikacích.

#### **Kromě výše jmenovaných jevů bude územní plán dále řešit:**

- koncepci dopravy v klidu
- návrh dopravní infrastruktury, jejíž potřeba vyplyne v návaznosti na nově vymezené zastavitelné plochy a plochy přestavby. Nově navržené dopravní plochy (plochy vymezené pro umístění komunikací) budou navazovat na stávající komunikační síť a budou dostatečně dimenzované pro všechny funkce.
- vymezení případných turistických tras a to jak pro pěší, tak i pro cyklisty.

### **2.2. Technická infrastruktura**

V návrhu územního plánu budou zohledněna stávající zařízení stávajících vedení vodovodů, elektrické energie, sdělovacích kabelů apod., včetně příslušných ochranných pásem. Při případném střetu nově navrhovaných rozvojových ploch se sítěmi technické infrastruktury, případně jejich ochrannými pásmy, je možné navrhnout jejich přeložení.

#### **Zásobování vodou**

V obci je vybudován obecní vodovod. Obec je zásobována pitnou vodou ze dvou stávajících vrtů, které se nacházejí v západní části katastrálního území a z vodojemu v jihozápadní části katastrálního území.

Obec má připraven projekt celkové rekonstrukce vodovodu, v jejímž rámci je možná změna koncepce zásobování obce pitnou vodou. Zásobování chatových oblastí v řešeném území z obecního vodovodu se

nepředpokládá.

Pro nově navržené zastavitelné plochy bude navrženo zásobování pitnou vodou prodloužením stávajících veřejných vodovodních řadů.

### **Odkanalizování**

V obci Lančov není vybudována splašková kanalizace s odváděním splaškových vod. Odpadní vody jsou v současné době likvidovány prostřednictvím jímek na vyvážení. V současné době je v obci funkční pouze část dešťové kanalizace, ústící do Lančovského potoka. Dodatečně se k odvedení dešťových povrchových vod využívá otevřených příkopů podél komunikací.

Odkanalizování závisí na finančních možnostech obce Lančov. Obec má zpracovanou studii vybudování splaškové kanalizace a ČOV. Nový územní plán bude tento záměr akceptovat.

Pro nově navržené zastavitelné plochy bude navrženo odkanalizování prostřednictvím jímek na vyvážení.

Aby nedocházelo ke zhoršování odtokových poměrů, odnosu půdy erozní činností vody a bylo zajištěno zlepšování retenční schopnosti krajiny, budou dešťové vody v maximální možné míře zdržovány na pozemku a vsakem odváděny do půdy. Protipovodňová opatření v obci není nutno řešit z důvodu dostatečné kapacity dešťové kanalizace a otevřených příkopů k odvádění dešťových vod.

### **Zásobování plynem**

Obec Lančov není plynofikována a vybudování plynovodu v obci se nepředpokládá.

### **Zásobování elektrickou energií**

Řešeným územím prochází vedení VN, ze kterého je realizováno zásobování elektrickou energií obce Lančov, a to ze dvou bodů - transformátorů v severní a jižní části sídla. Stávající distribuční síť NN v obci je provedena volným vedením na sloupech a kapacitně vyhovuje potřebám občanů obce.

V katastru obce Lančov je vybudováno dalších 6 trafostanic, které slouží k zásobování především přilehlých rekreačních lokalit, které se nacházejí poblíž Vranovské přehrady.

V návrhu ÚP budou respektovány stávající trasy vedení a zařízení všech napěťových hladin.

Pro nově navržené zastavitelné plochy bude navrženo napojení na stávající sítě, případně vybudování nové trafostanice.

### **Opatření proti záplavám, větrné a vodní erozi**

Obec Lančov se dle Rozboru udržitelného rozvoje území (součást ÚAP) řadí k obcím s nízkým výskytem svažitých pozemků s ornou půdou, což snižuje riziko vzniku extrémních odtokových poměrů a přispívá k přirozenějšímu vodnímu režimu v krajině. Území obce je dle územně analytických podkladů ekologicky mírně stabilní což je dáno příslušným koeficientem ekologické stability území. Obec se rovněž řadí mezi obce s vyšším podílem lesních pozemků na celkové výměře k.ú. (více než 35%). V řešeném území je rovněž vymezeno záplavové území Q100 na toku řeky Dyje, to zasahuje do zastavěného území částečně – jedná se především o objekty rekreace.

### **Zvláštní zájmy**

Řešeným územím prochází 2 radiové směrové vedení radiových směrových spojů veřejné komunikační sítě společnosti T-mobile, podzemní kabelové vedení společnosti Telefónica O2 a ochranné pásmo komunikačního vedení ministerstva obrany.

Z hlediska dalších zvláštních zájmů se v obci nachází objekt požární ochrany – hasičská zbrojnice.

### **Investice do půdy**

V řešeném území se nachází soustava melioračních odpadů s výměrou odvodňovaných pozemků cca 136 ha. Vzhledem k tomu, že uvedená zařízení jsou umístěna na soukromých pozemcích, není ověřena ani



známa jejich funkčnost.

### 2.3. Občanská vybavenost

K základní občanské vybavenosti v obci patří obecní úřad (posilovna v prostorách OÚ), kulturní sál, fotbalové hřiště, dětské hřiště, knihovna, obchod se smíšeným zbožím, hostinec, hřbitov. Významné jsou rekreační plochy – 2x tábořiště (ESPERANTO, LESY ČR), 2x kemp („POHÁDKA“, „POHODA“), penzion (8 lůžek). Tyto plochy jsou v území stabilizovány a územním plánem budou respektovány. V novém územním plánu je možno případně vymezit nové plochy ve vhodných lokalitách pro rozvoj nezbytné místní veřejné infrastruktury sloužící především obyvatelům obce a přispívající k posílení sociální soudržnosti obyvatel, zvyšování kvality a pohody bydlení v obci.

### 2.4. Veřejná prostranství

Nejvýznamnějším veřejným prostorem a přirozeným centrem v obci je prostranství u autobusové zastávky a obchodu potravin a smíšeného zboží.

Stávající plochy veřejných prostranství budou respektovány. V plochách veřejných prostranství bude v maximální míře umožněno zastoupení zeleně. V případě potřeby je možné navrhnout nové plochy veřejných prostranství v rámci zastavěného území nebo zastavitelných ploch.

### **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,**

Podmínky ochrany hodnot území budou respektovat zejména prostorové uspořádání krajiny a sídla, jejich historický půdorys, charakter a měřítko zástavby v jednotlivých částech sídla. Budou zachovány stávající panoramatické pohledy, chráněn krajinný ráz a zajištěna průchodnost krajiny i zastavěného území a jejich vzájemná provázanost.

- bude stanoveno vhodné rozčlenění nezastavěného území do ploch s rozdílným způsobem využití území, zohledňující potřeby ochrany krajinného rázu území
- budou vytipovány plochy, na kterých bude vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona
- budou respektována území chráněná dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění
- bude respektována Evropsky významná lokalita Údolí Dyje, která je vymezena v okolí Vodní nádrže Vranov v severní části řešeného území. Tato lokalita je vymezena tak, že zahrnuje i stávající plochy rekreačních objektů. Vzhledem ke skutečnosti, že se nepředpokládá vymezení nových zastavitelných ploch pro rekreaci, ale pouze stabilizace stávajících objektů, nepředpokládáme významný střet rekreace s územím soustavy Natura 2000.
- bude respektována přírodní rezervace Tisová stráň a přírodní památka Spálená rovněž v severní části řešeného území.
- bude aktualizován návrh územního systému ekologické stability z platného územního plánu. Podkladem pro řešení nadregionálního a regionálního ÚSES bude odvětvový podklad, předaný pro aktualizaci Územně analytických podkladů ORP Znojmo. Jedná se o „Koncepční vymezení prvků R a NR ÚSES“, který byl poskytnut dle dohody všech sedmi věcně a územně příslušných orgánů ochrany přírody. Součástí poskytovaného údaje o území je textová část (metodické zásady pro aplikaci v procesu územního plánování). Územní plán bude tento materiál zpřesňovat v měřítku a podrobnosti územního plánu.

- při zpracování plánu ÚSES bude zajištěna návaznost na vymezení prvků ÚSES na sousedních katastrech a to zejména v případě, že zde byl pořízen či je pořizován nový územní plán, který reflektuje výše zmíněné koncepční vymezení prvků ÚSES
- při zpracování celkové koncepce uspořádání krajiny bude současně navržena i průchodnost krajiny a propojení volné krajiny se sídlem
- v této souvislosti bude prověřena síť účelových komunikací a navrženo jejich případné doplnění a to zejména s ohledem na potřeby pěší a cyklistické turistiky a na potřeby zemědělského a lesního hospodaření v krajině
- v návaznosti na stávající zemědělské a výrobní areály budou navrženy vhodné plochy zeleně zajišťující zmírnění dopadu jejich existence zejména na krajinný ráz. Současně by však tyto plochy měli snížit i dopady hluku, prachu a zápachu. Tyto plochy budou přednostně vymezovány na pozemcích těchto areálů

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

Vymezení plocha a koridorů územních rezerv se nepředpokládá.

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

Jako veřejně prospěšné stavby, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění, budou územním plánem vymezeny pozemky, stavby a zařízení pro veřejnou infrastrukturu určené k rozvoji nebo ochraně území obce, což je zejména nově navrhovaná dopravní infrastruktura, technická infrastruktura včetně ploch občanského vybavení a plochy pro veřejná prostranství.

Jako veřejně prospěšná opatření, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění, je možné územním plánem vymezená opatření nestavební povahy sloužící ke snížení ohrožení území a k rozvoji nebo ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, a to především za účelem snížení ohrožení území povodněmi a jinými katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, snížení ohrožení erozí, založení prvků územního systému ekologické stability.

Asanace, pro které by bylo možné uplatnit vyvlastnění, se nepředpokládá.

Vymezení ploch pro stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu se nepředpokládá.

Jako veřejně prospěšná opatření, pro které bude možné uplatnit předkupní právo, mohou být územním plánem vymezeny plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu a plochy pro veřejná prostranství a to v případě, že bude uplatněn požadavek obce, kraje nebo státu.

**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 územním plánu nebudou vymezeny plochy, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

Vhodnost vymezení ploch, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, bude posouzena projektantem územně plánovací dokumentace. V případě potřeby bude její vhodnost před zpracováním do návrhu dokumentace územního plánu projednána se zástupci obce a pořizovatele.

ÚP bude obsahovat lhůtu pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti.

Podmínka dohody o parcelaci může být využita na zastavitelných plochách se složitými vlastnickými vztahy po dohodě s obcí a pořizovatelem.

#### **e) případný požadavek na zpracování variant řešení**

Bude doplněno na základě výsledků veřejného projednání tohoto návrhu zadání. Zpracování variantního řešení rozvojových lokalit pořizovatel nepředpokládá, neboť územní plán nebude řešit žádnou problematiku, která by zpracování variant vyžadovala.

Zpracování variant řešení může však případně vyplynout z požadavku na posuzování vlivů na životní prostředí vzneseného v průběhu 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**

ÚP Lančov bude zpracován v souladu se zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a jeho obsah bude vycházet z obsahu, který je stanoven v příloze č.7 vyhlášky č.458/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

V souladu s ustanovením §43 stavebního zákona, nebude územní plán (textová a grafická část) obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím.

##### Obsah Územního plánu:

- Textová část v rozsahu uvedeném v úvodu této kapitoly
- Grafická část
- výkres základního členění území obsahující vyznačení hranic řešeného území, zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby, ploch a koridorů územních rezerv a ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu
- hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, dále koncepci uspořádání krajiny včetně ploch s navrženou změnou využití, koncepci veřejné infrastruktury včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu, ploch a koridorů pro územní rezervy
- do samostatných výkresů lze v případě potřeby vyčlenit urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
- dle potřeby schéma pořadí změn v území (etapizace)
- grafická část může být doplněna schémata
- všechny výkresy grafické části budou zpracovány nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vyhotoveny v měřítku 1:5000, případná doplňující schémata mohou být zpracována v měřítku 1:10 000 či 1:25 000.
- výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku

##### Obsah odůvodnění Územního plánu:

- Textová část v rozsahu uvedeném v úvodu této kapitoly
- Grafická část
- koordinační výkres
- výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu
- výkresy grafické části odůvodnění, kromě výkresu širších vztahů, budou zpracovány nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vyhotoveny v měřítku 1:5000. Výkres širších vztahů bude zpracován a vydán v měřítku výkresu ploch a koridorů zásad územního rozvoje nebo větším.
- Bude vyhotoven výřez koordinačního výkresu, který bude obsahovat detaily jednotlivých zastavěných částí a zastavitelných ploch řešeného území. Tento výkres bude vyhotoven v měřítku 1:5000.

### Počet vyhotovení Územního plánu:

Pro potřeby společného jednání bude kompletní dokumentace územního plánu, včetně případného vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí, odevzdána 2x v tištěné podobě, v elektronické podobě bude dokumentace odevzdána ve formátu .pdf, textové části ve formátu doc, docx, apod.

Pro potřeby řízení o vydání bude dokumentace 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, textové části ve formátu doc, docx, apod. a 2x CD (DVD) ve formátu dle „Pravidel pro digitalizaci územních plánů Jihomoravského kraje“. Od těchto pravidel může být upuštěno v případě, že obci nebude poskytnuta krajská dotace na zpracování ÚP.

### Způsob vyhotovení územního plánu:

Zpracování územně plánovací dokumentace je vybranou činností ve výstavbě 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 nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vydány v měřítku viz výše.
- Dokumentace bude vtištěna barevným plotterem. Velikost jednotlivých výkresů (listů) bude dohodnuta v průběhu prací. Dále bude územní plán objednateli předán 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 výkrese se vyskytujících musí být vysvětlen v legendě příslušného výkresu.
- Výkresy musí být jasné, jednoznačné a úplné, 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 na udržitelný rozvoj území**

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

Toto zadání předpokládá prověření možnosti převzetí stávající výrobní plochy (zemědělský areál) a prověření možnosti převzetí navržené plochy pro drobnou výrobu a skladování, přičemž bude současně pověřena možná změna způsobu využití této plochy a to především s přihlédnutím ke skutečnosti, že do této doby nebyl o tuto plochu zájem a případné výrobní aktivity lze umístit do využívaných částí stávajícího zemědělského areálu. S vymezením nových ploch pro výrobu v nových lokalitách uvažováno není.

Současně je uvažováno, že pro plochu stávajícího zemědělského areálu bude v územním plánu navrženo takové využití, které rozšíří možnost využívání areálu i na jiné než zemědělské druhy výroby, skladování či jinou podnikatelskou činnost. Dále je nebytné prověřit, zda v novém územním plánu nenavrhnout např. v části tohoto areálu plochu přestavby, neboť část tohoto areálu dnes je bez využití. V této souvislosti je

třeba rovněž přihlédnout k výsledkům rozboru udržitelného rozvoje území, které řadí tuto obec mezi obce s vyšší mírou nezaměstnanosti, s nedostatkem pracovních příležitostí.

Nové rozvojové plochy se uvažuje vymezit pouze pro bydlení a to výhradně v návaznosti na stávající zastavěné území obce.

Na základě výše uvedených skutečností se pořizovatel domnívá, že tím sice může být stanoven rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 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, ale s přihlédnutím ke skutečnosti, že stávající plochy výroby jsou v území stabilizovány, návrhové plochy přebírány z již vydané dokumentace a s vymezením nových ploch pro výrobu uvažováno není, předpokládáme, že požadavek příslušného dotčeného orgánu na posuzování vlivů ÚP Lančov na životní prostředí nebude uplatněn.

V řešeném území je vymezeno území soustavy NATURA 2000 – Evropsky významná lokalita Údolí Dyje. Vzhledem ke skutečnosti, že tato lokalita je vymezena v okolí vodní nádrže Vranov, domnívá se pořizovatel, že uvažovaná koncepce nebude mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit Natura 2000 a dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny ve svém stanovisku může tento vliv vyloučit.

Pokud však, i přes výše uvedené skutečnosti, dospěje dotčený orgán k názoru, že nelze významný vliv vyloučit a bude požadavek na posouzení vlivů koncepce ÚP Lančov na životní prostředí uplatněn, bude zpracováno i vyhodnocení 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 příslušného dotčeného orgánu.