

# Odůvodnění

Odůvodnění Změny č. ÚP Lukov obsahuje textovou a grafickou část.

## **ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU – TEXTOVÁ ČÁST**

### **OBSAH**

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                            |           |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>II.A.1</b>   | <b>Stručný popis postupu pořízení změny územního plánu .....</b>                                                                                                                                                                                           | <b>17</b> |
| <b>II.A.2</b>   | <b>Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona.....</b>                                                                                                                                                          | <b>19</b> |
| <b>II.A.3</b>   | <b>Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s řešením rozporů .....</b>                                                                                 | <b>21</b> |
| <b>II.A.4</b>   | <b>Soulad s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací .....</b>                                                                                                                                                                 | <b>29</b> |
| <b>II.A.5</b>   | <b>Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....</b>                                                                                                                                                                       | <b>33</b> |
| <b>II.A.6</b>   | <b>Vyhodnocení splnění požadavků zadání.....</b>                                                                                                                                                                                                           | <b>34</b> |
| <b>II.A.7</b>   | <b>Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.....</b> | <b>38</b> |
| <b>II.A.8</b>   | <b>Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....</b>                                                                                                                                                                      | <b>39</b> |
| <b>II.A.9</b>   | <b>Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno .....</b>                                                                                                                                       | <b>39</b> |
| <b>II.A.10</b>  | <b>Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty .....</b>                                                                                                                                                                                 | <b>39</b> |
| II.A.10.1.      | Hlavní cíle řešení změny územního plánu .....                                                                                                                                                                                                              | 39        |
| II.A.10.2       | Zastavěné území .....                                                                                                                                                                                                                                      | 39        |
| II.A.10.3       | Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....                                                                                                                                                                                  | 39        |
| II.A.10.4.      | Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestaveb a systému sídlení zeleně .....                                                                                    | 40        |
| II.A.10.5.      | Koncepce veřejné infrastruktury.....                                                                                                                                                                                                                       | 43        |
| II.A.10.6       | Koncepce uspořádání krajiny.....                                                                                                                                                                                                                           | 44        |
| II.A.10.7       | Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Odůvodnění vymezení ploch jiným způsobem využití, než je stanoveno v prováděcím předpisu ke stavebnímu zákonu .....                                                                     | 44        |
| II.A.10.8       | Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci .....                                                                                                    | 45        |
| II.A.10.10      | Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo jiných právních předpisech .....                                                                                                                                                  | 45        |
| <b>II.A.11</b>  | <b>Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....</b>                                                                                                                                            | <b>45</b> |
| <b>II.A.12</b>  | <b>Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....</b>                                                                                                                        | <b>46</b> |
| II.A.8.1        | Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond .....                                                                                                                                                                    | 46        |
| II.A.8.2        | Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na lesní půdní fond.....                                                                                                                                                                          | 50        |
| <b>II.A.13</b>  | <b>Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje .....</b>                                                                                                                                                        | <b>50</b> |
| <b>II.A.14.</b> | <b>Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení.....</b>                                                                                                                                                                                    | <b>50</b> |
| <b>II.A.15.</b> | <b>Vyhodnocení připomínek .....</b>                                                                                                                                                                                                                        | <b>51</b> |
| <b>II.A.16</b>  | <b>Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem.....</b>                                                                                                                                                                                        | <b>58</b> |
| <b>II.A.17</b>  | <b>Text ÚP Lukov s vyznačením změn.....</b>                                                                                                                                                                                                                | <b>58</b> |



## **II.A Textová část odůvodnění změny územního plánu**

### **II.A.1 Stručný popis postupu pořízení změny územního plánu**

Dokumentace Změny č.1 Územního plánu Lukov se projednává v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“). Na základě podnětu Zastupitelstva městyse Lukov vypracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem (starosta městyse – p. Marek Langer) návrh Zadání Změny č.1 Územního plánu Lukov (dále jen „návrh zadání“). Tento návrh zadání byl dle § 89 stavebního zákona zaslán pořizovatelem příslušným úřadům s žádostí o vydání stanovisek. Ta byla příslušným úřadem a orgánem ochrany přírody a krajiny vydána dne 11.2.2025 a konstatovala, že hodnocená koncepce nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast soustavy Natura 2000. A dále, že se neuplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů navrhované Změny č.1 Územního plánu Lukov na životní prostředí.

Zastupitelstvo městyse Lukov následně rozhodlo podle ust. § 111 stavebního zákona na svém zasedání konaném dne 20.2.2025 o pořízení Změny č. 1 Územního plánu Lukov a schválilo její zadání. Zároveň schválilo podle ust. § 27 odst. 2 písm. f) ve spojení s ust. § 25 písm. b) stavebního zákona, že požádá úřad územního plánování (odbor územního plánování MěÚ Znojmo) o zajištění pořízení Změny č.1 Územního plánu Lukov.

Na základě požadavků uvedených v zadání byl vypracován návrh Změny č.1 Územního plánu Lukov. Podkladem pro zpracování Změny č.1 Územního plánu Lukov byly Územně analytické podklady ORP Znojmo, aktualizované v prosinci 2024, platný Územní plán Lukov, Územní studie krajiny ORP Znojmo, doplňující průzkumy a rozbor, které provedl pořizovatel ve spolupráci s projektantem, a zadání změny schválené Zastupitelstvem městyse Lukov.

Návrh Změny č.1 Územního plánu Lukov zpracovala projekční firma A-projekt, s.r.o., Dvořákova 2922/16, 669 02 Znojmo, autorizovaný architekt Ing. arch. Jaroslav Poláček, ČKA 03 253.

Po předání zpracovaného návrhu předmětné dokumentace pořizovateli bylo podle ust. § 93 odst. 5 písm. b) stavebního zákona oznámeno konání společného jednání o návrhu Změny č.1 Územního plánu Lukov. Oznámení bylo doručeno jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci, pro kterou je územní plán pořizován, a sousedním obcím a obsahovalo termín konání společného jednání, který byl stanoven na 22.9.2025. V oznámení pořizovatel upozornil, že dotčené orgány mohou uplatnit v souladu s § 94 odst. 3 stavebního zákona ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona do 15 dnů ode dne konání společného jednání k návrhu svá stanoviska.

Ve stejné lhůtě mohli obec, pro kterou je změna územního plánu pořizována, krajský úřad a sousední obce, uplatnit připomínky. Návrh dokumentace byl v souladu s § 93 odst. 5 písm. a) stavebního zákona zveřejněn způsobem umožňující dálkový přístup, tzn. na webových stránkách města Znojma <https://znojmcity.cz/>.

Současně pořizovatel v souladu s § 93 odst. 5 písm. c) ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona oznámil veřejnou vyhláškou konání veřejného projednání návrhu Změny č.1 Územního plánu Lukov. Oznámení o projednání bylo ostatní veřejnosti oznámeno veřejnou vyhláškou, která byla zveřejněna po stanovenou dobu na úředních deskách Městského úřadu Znojmo (od 26.8.2025 do 8.10.2025) a Úřadu městyse Lukov a to jak v klasické, tak i elektronické podobě.

Do návrhu dokumentace bylo možné nahlédnout ode dne oznámení na Úřadu městyse Lukov a u pořizovatele na odboru územního plánování na MěÚ ve Znojmě. V elektronické podobě byl rovněž vystaven k nahlédnutí na webové stránce <http://www.znojmcity.cz/>.

Každý se takto mohl seznámit s dotčením vlastních zájmů a práv a do 15 dnů ode dne konání veřejného projednání (tj. do 7.10.2025) uplatnit k návrhu písemně své připomínky a doručit je na adresu pořizovatele.

Veřejné projednání se konalo dne 22.9.2025 v Kulturním domě Lukov. Odborný výklad řešení návrhu Změny č.1 Územního plánu Lukov provedl Ing. arch. Jaroslav Poláček, který dokumentaci zpracoval. Tento odborný výklad doplnila pořizovatelka o informace týkající se dosavadního průběhu projednávání předmětné dokumentace, dále pořizovatelka poučila účastníky veřejného projednání o jejich právech a povinnostech, vysvětlila, jak bude naloženo s uplatněnými připomínkami. Na závěr projednání byl dán prostor pro dotazy.

Na adresu pořizovatele bylo doručeno v rámci společného jednání 8 stanovisek dotčených orgánů. Doručená stanoviska dotčených orgánů: Ministerstva průmyslu a obchodu, Ministerstva obrany, Sekce majetková, Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje, Státního pozemkového úřadu, MěÚ Znojmo, odboru životního prostředí, Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje byla souhlasná s navrhovaným řešením a neobsahovala žádné požadavky. Pouze ze stanovisek dotčených orgánů – Krajského úřadu Jihomoravského kraje (odboru kultury a památkové péče a odboru dopravy) a MěÚ Znojmo, odboru dopravy, vzešly požadavky na úpravu, doplnění části dokumentace. Samostatné vyřádkování všech stanovisek je uvedeno v kapitole II.A.3.

V rámci veřejného projednání byly ve stanovené lhůtě uplatněny 3 připomínky. Pořizovatel společně s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednávání návrhu předmětné dokumentace a zpracoval návrh vyhodnocení stanovisek a připomínek. Rozpor řešen nebyl. Vyhodnocení připomínek je uvedeno v kapitole II.A.15.

Dopisem ze dne 17.3.2026 vyzval pořizovatel v souladu s ust. 98 odst.5 stavebního zákona dotčené orgány, aby ve lhůtě 30 dnů od obdržení návrhu vyhodnocení připomínek uplatnili stanovisko. Ve stanovené lhůtě byla obdržena 3 souhlasná stanoviska (od Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje, Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru kultury a památkové péče, Správy Národního parku Podyjí).

Návrh dokumentace Změny č. 1 Územního plánu Lukov byl upraven a doplněn dle požadavků vzešlých ze stanovisek dotčených orgánů a požadavků městyse Lukov. Takto upravená dokumentace je následně projednávána v opakovaném veřejném projednání a společném jednání.

Dopisem ze dne 17.3.2026 požádal pořizovatel nadřízený orgán (Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování) o stanovisko ve smyslu § 101 stavebního zákona. Nadřízený orgán ve svém stanovisku ze dne 16.4.2026 posoudil soulad návrhu Změny č. 1 Územního plánu Lukov z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a souladu s politikou územní rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací. Výsledkem byl požadavek na doplnění informace o vládou České republiky schválené Změně č. 8 PÚR ČR, která je závazná od 1.10.2025.

Z důvodu podstatných úprav návrhu Změny č.1 Územního plánu Lukov po společném jednání a veřejném projednání požádal pořizovatel na základě § 103 odst. 2 stavebního zákona o stanovisko orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny a stanovisko příslušného úřadu, ve kterém Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí konstatoval, že podstatná úprava návrhu Změny č. 1 Územního plánu Lukov nemůže mít vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast soustavy Natura 2000 a zároveň nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na životní prostředí.

Po přepracování návrhu předmětné dokumentace bylo podle ust. § 93 odst. 5 písm. b) v návaznosti na § 103 odst. 3 stavebního zákona pořizovatelem oznámeno konání opakovaného společného jednání o návrhu Změny č. 1 Územního plánu Lukov. Oznámení bylo doručeno jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci, pro kterou je územní plán pořizován, a sousedním obcím a obsahovalo termín

konání společného jednání, který byl stanoven na 1.6.2026. V oznámení pořizovatel upozornil, že dotčené orgány mohou uplatnit v souladu s § 94 odst. 3 stavebního zákona ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona do 15 dnů ode dne konání společného jednání k návrhu svá stanoviska, a to jen k podstatné úpravě projednávané dokumentace.

Ve stejné lhůtě mohli obec, pro kterou je změna územního plánu pořizována, krajský úřad a sousední obce, uplatnit připomínky. Návrh dokumentace byl v souladu s § 93 odst. 5 písm. a) ve spojení s § 334b odst. 6 stavebního zákona zveřejněn způsobem umožňující dálkový přístup na mapovém serveru města Znojmo.

Současně pořizovatel v souladu s § 93 odst. 5 písm. c) ve spojení s § 103 odst. 3 stavebního zákona oznámil veřejnou vyhláškou konání opakovaného veřejného projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Lukov. Oznámení o projednání bylo ostatní veřejnosti oznámeno veřejnou vyhláškou, která byla zveřejněna po stanovenou dobu (od 28.4.2026 do 16.6.2026) na úředních deskách Městského úřadu Znojmo a Úřadu městyse Lukov.

Do návrhu dokumentace bylo možné nahlédnout ode dne oznámení na Úřadu městyse Lukov a u pořizovatele na odboru územního plánování na MěÚ ve Znojmě. V elektronické podobě byl rovněž vystaven k nahlédnutí na webové stránce <http://www.znojmcity.cz/>.

Každý se takto mohl seznámit s dotčením vlastních zájmů a práv a do 15 dnů ode dne konání veřejného projednání (tj. do 16.6.2026) uplatnit k podstatné úpravě návrhu písemně své připomínky a doručit je na adresu pořizovatele.

Veřejné projednání se konalo dne 1.6.2026 v zasedací místnosti Úřadu městyse Lukov. Odborný výklad řešení návrhu Změny č. 1 Územního plánu Lukov provedl Ing. arch. Jaroslav Poláček, který dokumentaci zpracoval. Tento odborný výklad doplnila pořizovatelka o informace týkající se dosavadního průběhu projednávání předmětné dokumentace, dále pořizovatelka poučila účastníky opakovaného veřejného projednání o jejich právech a povinnostech, vysvětlila, jak bude naloženo s uplatněnými připomínkami. Na závěr projednání byl dán prostor pro dotazy.

Na adresu pořizovatele bylo doručeno v rámci opakovaného společného jednání 6 stanovisek dotčených orgánů, přičemž všechna byla souhlasná bez dalších podmínek.

V rámci opakovaného veřejného projednání nebyly uplatněny žádné připomínky.

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu Změny č. 1 Územního plánu Lukov s Politikou územního rozvoje, Územním rozvojovým plánem, Zásadami územního rozvoje JMK, cíli a úkoly územního plánování, požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů a s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů a konstatoval, že je s nimi v souladu.

Následně bylo pořizovatelem dopracováno opatření obecné povahy, kterým se Změna č. 1 Územního plánu Lukov vydává a návrh Změny č. 1 Územního plánu Lukov byl předložen Zastupitelstvu městyse Lukov k vydání v souladu s ust. § 104 stavebního zákona.

## **II.A.2 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona**

Navržené řešení Změny č. 1 ÚP Lukov je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

- Územní plán svým řešením vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Změna č. 1 tyto podmínky respektuje. Návrhy

zastavitelných ploch Z.10 až Z.13 a transformační plocha T.1 nemají vzhledem ke svému rozsahu a obsahu potenciál narušit udržitelný rozvoj území.

- Územní plán na základě vyhodnocení potenciálu rozvoje území navrhl plochy pro rozvoj bydlení. Některé plochy již byly zčásti zastavěny. Změna č. 1 navrhuje jednu novou zastavitelnou plochu bydlení venkovské určenou pro jeden rodinný dům.
- Změna č. 1 ÚP doplnila územní plán o požadavky na urbanistickou kompozici. Tím naplňuje cíl územního plánování vytvářet předpoklady pro zvyšování kvality vystavěného prostředí sídel.
- Územní plán podmínkami využití ploch vytváří předpoklady pro ochranu a rozvoj hodnot území, hospodárné využívání zastavěného území a ochranu nezastavěného území. Změna č. 1 ÚP tento princip nenarušuje.

Změna č. 1 ÚP Lukov respektuje úkoly územního plánování.

- V rámci řešení změny č. 1 ÚP byl zjišťován a posuzován stav území, kulturní, přírodní a civilizační hodnoty byly respektovány
- ÚP Lukov na základě zjištění a posouzení stavu v území vymezil plochy s rozdílným způsobem využití a stanovil koncepci rozvoje území včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky v území. Změna č. 1 ÚP tuto koncepci respektuje.
- Navrhované změny v území byly prověřeny z hlediska veřejného zájmu, přínosu, problémů, rizik a hospodárné využívání veřejné infrastruktury (viz kapitola II.A.10 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení textové části odůvodnění)
- Urbanistické, architektonické a estetické požadavky byly stanoveny územním plánem, konkrétně koncepcí ochrany a rozvoje hodnot území a podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití. Změna č. 1 ÚP tyto podmínky respektuje.
- Územní plán vytváří předpoklady pro hospodárné využívání zastavěného území tím, že umožňuje dostavbu volných proluk. Změna č. 1 tento princip respektuje.
- Územní plán respektuje plochu pro výrobu východně od městyse a umožňuje rozvoj výrobních činností v rámci plochy.
- ÚP v rámci vymezených ploch v nezastavěném území připouští stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků náhlých hospodářských změn. Změna č. 1 ÚP tuto koncepci respektuje.
- ÚP vymezuje plochy se smíšeným využitím, tím přispívá k vytvoření podmínek pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn. Změna č. 1 ÚP na tomto principu nic nemění.
- ÚP i změna č. 1 ÚP vytváří předpoklady pro rozvoj sídelní struktury vymezením zastavitelných ploch.
- Vymezením veřejně prospěšných opatření vytváří ÚP i změna č. 1 ÚP podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků na změny v území.
- Změna č. 1 ÚP nevymezuje plochy pro asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území, nebyly předmětem řešení.
- Změna č. 1 ÚP vytváří podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů (viz. kapitola II.A.2.3 textové části odůvodnění).

Návrh Změny č. 1 ÚP Lukov byl zpracován podle požadavků stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

Vyhodnocení, jak byly splněny cíle a úkoly územního plánování, je uvedeno výše.

Vyhodnocení, jak byly splněny požadavky vyplývající z PÚR ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, Změny č. 8 a Změny č. 9 a ze ZÚR JMK, ve znění Aktualizací 1, 2, 3a, 3b a 4 je uvedeno v kapitole II.A.4.

Vyhodnocení požadavku na účelné využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch je uvedeno v kapitole II.A.11.

Obsah dokumentace změny územního plánu odpovídá příloze č. 8 zák.č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Při členění řešeného území na plochy s rozdílným způsobem využití byla respektována vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále též „vyhláška“).

Dokumentace splňuje požadavky na jednotný standard ÚPD dle § 59 zák.č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a § 13 – 33, přílohy č. 12 a 13 vyhl.č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

### **II.A.3 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s řešením rozporů**

Změna č. 1 ÚP Lukov je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

#### **Obrana státu**

Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, změny a opravy silnic II. a III. třídy
  - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
  - výstavba a rekonstrukce letišť všeho druhu, včetně zařízení
  - výstavba a změny vedení VN a VVN
  - výstavba větrných elektráren
  - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice)
  - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
  - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- stavby tvořící dominanty v terénu (např. rozhledny)

#### **Civilní ochrana**

Požadavky ochrany obyvatelstva v územním plánování, vyplývající z havarijních plánů a krizových plánů, uplatňují dotčené orgány civilní ochrany při návrhu zadání územně plánovací dokumentace (§ 18 až 21 vyhl.č. 380/2002 Sb.), a to v rozsahu, který odpovídá charakteru území a druhu územně plánovací dokumentace.

##### **a) *Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní***

Řešené území je ohroženo průlomovou vlnou vzniklou při zvláštní povodni. V plochách dotčených průlomovou vlnou nejsou navrhovány plochy pro stavby, ve kterých lze předpokládat velkou koncentraci osob.

##### **b) *Zóny havarijního plánování***

Území městyse Lukov není součástí zóny havarijního plánování.

c) *Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události*

Územní plán nevymezuje plochy pro uvedený účel. V obsahu změny územního plánu nebyl žádný požadavek tohoto druhu uveden.

d) *Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování*

Samostatnou plochu pro uvedený účel územní plán nevymezuje. V případě mimořádné události lze pro potřeby nouzového ubytování využít stávající objekty veřejného občanského vybavení – budovu úřadu městyse a kulturního domu.

Evakuaci obyvatelstva řeší havarijní plán městyse. Její organizace nemá dopad na řešení územního plánu.

e) *Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci*

Pro uvedený účel nejsou vymezovány žádné plochy. Nebyl požadavek v obsahu změny.

f) *Vývezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěné území obce*

V řešeném území nejsou nebezpečné látky skladovány. Vymezit plochy pro uvedený účel nebylo ze strany dotčených orgánů požadováno. Podmínky využití ploch, které řeší územní plán, neuvažuje s umístěním skladů nebezpečných chemických látek.

g) *Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace*

Pro usnadnění záchranných, likvidačních a obnovovacích prací vytváří územní plán následující předpoklady:

- výrobní zóny jsou prostorově a provozně odděleny od obytné zóny
- není přípustná výstavba uzavřených bloků
- územní plán umožňuje řešit dopravu na místních a obslužných komunikacích tak, aby byl umožněn příjezd zasahujících jednotek a aby byla umožněna nouzová obsluha městyse v případě zneprůjezdnění části komunikací v obci
- územní plán umožňuje zokružování sítí technické infrastruktury (vodovod, plynovod, rozvod elektrické energie) a operativní úpravu dodávek z jiných nezávislých zdrojů

a) *Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území*

Na řešeném území nejsou skladovány nebezpečné látky.

b) *Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií*

Jednotlivé objekty v obci jsou zásobeny vodou z veřejného vodovodu.

Pro nouzové zásobování vodou bude nutné vodu dovážet.

Pro nouzové zásobování užitkovou vodou se budou využívat také místní zdroje – studny.

V sídle nejsou umístěny žádné provozy vyžadující nepřetržitou dodávku el. energie. V případě nutnosti by dodávku bylo nutné řešit náhradním zdrojem.

Organizační ani technické zabezpečení nouzového zásobování pitnou vodou a el. energií není úkolem územního plánu.

### Požární ochrana

Na území městyse se nachází objekt požární ochrany – hasičská zbrojnice.

Zabezpečení požární vody v nových zastavitelných plochách bude řešeno z vodovodní sítě. Nové vodovodní řady budou sloužit jako zdroj požární vody a budou dimenzovány pro tyto účely dle aktuálně platných předpisů. Na vodovodních řadech budou osazeny požární hydranty (přednostně nadzemní

hydranty). Jejich poloha bude upřesněna v navazujícím řízení.

V ploše výroby a skladování, kde se dá předpokládat výstavba větších, pravděpodobně i halových objektů, bude v navazujícím řízení posouzena potřeba umístění dalších zdrojů pro hašení požárů, kupř. požárních nádrží v těchto plochách.

### Ochrana nerostů

Na k.ú. Lukov nad Dyjí se nenachází žádné území dotčené ochranou nerostného bohatství. Na území městyse se nenachází poddolovaná území. Sesuvná území leží na svazích údolí řeky Dyje na území Národního parku Podyjí.

### Ochrana před povodněmi

Do k.ú. Lukov nad Dyjí zasahuje záplavové území řeky Dyje. Nezasahuje do zastavěného území a zastavitelných ploch.

### Ochrana zdraví

Územní plán Lukov stanoví podmínky využití jednotlivých ploch se zřetelem k ochraně zdravého životního prostředí. Změna č. 1 je respektuje.

### Památková péče

Celé správní území městyse Lukov je územím s předpokládaným výskytem archeologických nálezů. Řešené území je z hlediska ochrany archeologického dědictví považováno za území s archeologickými nálezy. Při jakýchkoliv zásazích do terénu (skrývka, hloubení základů staveb, výkopů při stavbě inženýrských sítí, dopravní infrastruktury apod.) je třeba předpokládat narušení nebo odkrytí archeologických nálezů a situací, čímž vzniká nutnost provedení záchranného archeologického výzkumu – je nutno respektovat podmínky vyplývající z § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů: *Má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy záměru podle stavebního zákona, odstranění stavby nebo odstranění terénní úpravy povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Je-li stavebníkem právnická osoba nebo fyzická osoba, při jejímž podnikání vznikla nutnost záchranného archeologického výzkumu, hradí náklady záchranného archeologického výzkumu tento stavebník; jinak hradí náklady organizace provádějící archeologický výzkum. Obdobně se postupuje, má-li se na takovém území provádět jiná činnost, kterou by mohlo být ohroženo provádění archeologických výzkumů.*

Na území městyse Lukov se nacházejí následující nemovité kulturní památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR:

- hrad Nový hrádek, zřícenina
- kostel sv. Jiljí
- výklenková kaplička – poklona při silnici na Horní Břečkov
- výklenková kaplička – poklona na návsi
- poklona při silnici na Bezkov
- socha sv. Floriána na návsi

Změna č. 1 nemovitou kulturní památku respektuje

### Ochrana přírody

Ve správním území městyse Lukov se nachází:

- Národní park Podyjí a jeho ochranné pásmo

Změna č. 1 ÚP ho respektuje.

- Evropsky významná lokalita  
EVL Podyjí CZ0624096

Změna č. 1 ji respektuje.

- Ptačí oblast  
ptačí oblast Podyjí CZ0621032

Změna č. 1 ji respektuje.

- Lokalita výskytu zvláště chráněných druhů – užovka stromová, čolek dravý

Změna č. 1 ji respektuje.

- Migrační koridor biotopu vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců

Změna č. 1 ho respektuje.

- významné krajinné prvky
  - registrované významné krajinné prvky se na území městyse Lukov nenacházejí
  - v řešeném území jsou zastoupeny pouze významné krajinné prvky podle § 3 zák.č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, tj. údolní niva řeky Dyje, niva Gránického potoka, Lukovská nivka, lesy, vodní toky, rybníky.

Změna č. 1 ÚP je respektuje.

#### Ochrana krajiny a krajinného rázu

Požadavky na ochranu krajiny a krajinného rázu jsou uvedeny v textové části ÚP Lukov. Změna č. 1 na tomto principu nic nemění.

#### Ochrana lesa

Území ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa je zobrazeno v koordinačním výkresu. V dotčeném území umístění staveb podléhá souhlasu dotčeného orgánu na ochranu lesa (§ 48 a § 48a zák.č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů).

#### Dopravní infrastruktura

Územím městyse Lukov prochází následující silnice III. třídy:

|            |                              |
|------------|------------------------------|
| III/408 19 | Lesná – Lukov – Znojmo       |
| III/408 21 | Lukov – spojovací            |
| III/408 26 | Kravsko – Milíčovice – Lukov |
| III/408 30 | Bezkov - Lukov               |

Ochranné pásmo silnice III. třídy je 15 m od osy vozovky mimo zastavěné území.

Změna č. 1 ÚP stávající silnice i její ochranné pásmo respektuje.

Technická infrastruktura

- vodní hospodářství  
Územím městyse prochází vodovodní řady. Ochranné pásmo vodovodních řadů do průměru 500 mm – 1,5 m od vnějšího líce potrubí.

Na území městyse se nachází kanalizační řady.

Ochranné pásmo kanalizačních řadů do průměru 500 mm včetně – 1,5 m od vnějšího líce stoky.

- energetika a spoje  
Řešeným územím probíhá vedení VN.  
Ochranné pásmo vedení VN – 10 m od krajního vodiče, pro vedení zřizovaná po 31. 12. 1994 je ochranné pásmo 7 m od krajního vodiče.

Řešeným územím prochází STL plynovody.

Ochranné pásmo STL plynovodu je 1 m v zastavěném území, 4 m mimo zastavěné území

Územím prochází sdělovací kabely.

Ochranné pásmo dálkových sdělovacích kabelů – 2 m

Ochranné pásmo sdělovacích kabelů – 1 m.

Změna č. 1 ÚP uvedené limity respektuje.

Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů

Vyhodnocení stanovisek podaných podle § 94 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) k návrhu Změny č.1 Územního plánu Lukov v rámci společného jednání konaného dne 22. 9. 2025:

V rámci společného jednání o návrhu Změny č. 1 Územního plánu Lukov bylo uplatněno 8 stanovisek dotčených orgánů. Doručená stanoviska označená S1 – S4, S6, S7 byla souhlasná bez dalších podmínek. Z tohoto důvodu zde není uveden jejich obsah. Stanovisko Městského úřadu Znojmo, odboru dopravy označené S5 a Krajského úřadu JMK označené S8 bylo souhlasné s podmínkami.

| Ozn. | DOSS                                  | Č.j. ze dne                         |
|------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| S1   | Ministerstvo průmyslu a obchodu       | MPO 95444/2025 ze dne 5.9.2025      |
| S2   | Ministerstvo obrany                   | MO 796680/2025-1322 ze dne 5.9.2025 |
| S3   | HZS JMK                               | HSBM-383-86/2025 ze dne 9.9.2025    |
| S4   | SPÚ                                   | SPU 376933/2025/Ka ze dne 12.9.2025 |
| S5   | MěÚ Znojmo, odbor dopravy             | MUZN 210009/2025 ze dne 19.9.2025   |
| S6   | MěÚ Znojmo, odbor životního prostředí | MUZN 216931/2025 ze dne 29.9.2025   |

|    |         |                                          |
|----|---------|------------------------------------------|
| S7 | KHS JMK | KHSJM 43467/2025/ZN/HOK ze dne 6.10.2025 |
| S8 | KÚ JMK  | JMK 139364/2025 ze dne 7.10.2025         |

**S5 - Městský úřad Znojmo, odbor dopravy, stanovisko ze dne 19. 9. 2025**

Stanovisko bylo doručeno na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 19. 9. 2025 a zaevidováno pod číslem jednacím MUZN 210185/2025.

Posouzení podání:

Požizovatel nejprve prověřil, zda se jedná o podání ve smyslu § 94 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a to z formálního a věcného hlediska. Předmětné podání bylo vyhodnoceno jako stanovisko splňující podmínky stanovené v § 94 odst. 3 stavebního zákona, podle kterého mohou stanoviska uplatňovat dotčené orgány ve lhůtě do 15 dnů ode dne konání společného jednání, v tomto případě tedy do 7.10.2025.

Výpis obsahu stanoviska:

MěÚ Znojmo, odbor dopravy, jako obecní úřad obce s rozšířenou působností, který je příslušný k uplatnění stanoviska k územním plánům a regulačním plánům z hlediska řešení místních a účelových komunikací podle ust. § 40 odst. 4 písm. d) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, k navrženým změnám 1.1-1.11. sděluje:

1. Změnou navržené plochy budou komunikačně napojeny na stávající síť komunikací s tím, že bude v maximální možné míře zachován stávající dopravní systém. Dopravní infrastruktura v předmětné lokalitě musí být kapacitně dostačující.
2. V případě potřeby zřízení nových komunikačních napojení na síť komunikací musí být tato napojení navržena dle ČSN 73 6102 Projektování křižovatek na silničních komunikacích a dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací.
3. Parametry nově navržených ploch a komunikací budou v souladu s ČSN 73 6101 Projektování silnic a dálnic, ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, která platí i pro projektování veřejně přístupných účelových komunikací a dle ČSN 73 6056 Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel.
4. Doprava v klidu (odstavné a parkovací, příp. garážovací plochy) bude navržena dle zásad ČSN 73 6110 čl. 14, tab. 34. Velikost stání a uspořádání odstavných a parkovacích ploch silničních vozidel řeší ČSN 73 6056.

Řešení: Požadavky nejsou ÚPD řešeny, jelikož jsou nad míru podrobnosti územního plánu.

**S8 - Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování, společné stanovisko ze dne 7. 10. 2025**

Stanovisko bylo doručeno na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 7. 10. 2025 a zaevidováno pod číslem jednacím MUZN 223432/2025.

Posouzení podání:

Požizovatel nejprve prověřil, zda se jedná o podání ve smyslu § 94 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a to z formálního a věcného hlediska. Předmětné podání bylo vyhodnoceno jako stanovisko splňující podmínky stanovené v § 94 odst. 3 stavebního zákona, podle kterého mohou stanoviska uplatňovat dotčené orgány ve lhůtě do 15 dnů ode dne konání společného jednání, v tomto případě tedy do 7.10.2025.

#### Výpis obsahu stanoviska:

##### **A) stanovisko odboru životního prostředí (OŽP)**

1. Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF):

OŽP jako dotčený orgán ochrany ZPF příslušný dle ustanovení § 17a písm. a) zákona o ochraně ZPF posoudil předmětný návrh změny územního plánu z hlediska zájmů ochrany ZPF a v souladu s ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje souhlasné stanovisko k „Návrhu změny č. 1 Územního plánu Lukov“.

2. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (ZOPK):

OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. z) uvedeného zákona uplatňuje stanovisko k předloženému „Návrhu změny č. 1 Územního plánu Lukov“ a konstatuje, že zájmy ochrany přírody a krajiny, k jejichž uplatnění je příslušný zdejší krajský úřad, nejsou tímto návrhem dotčeny.

3. Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:

OŽP jako dotčený orgán příslušný dle ustanovení § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší uplatňuje k předloženému „Návrhu změny č. 1 Územního plánu Lukov“ stanovisko v tom smyslu, že po posouzení předložené dokumentace upozorňuje na to, aby umístění výroby a obytné zástavby bylo provedeno tak, aby emise z případných výrobních zařízení nezasahovaly do obytné zástavby a neobtěžovaly zejména zápachem. Proto není vhodné, aby obytná zástavba byla v sousedství technologické nebo zemědělské výroby. Zejména je nepřijatelné umístění v blízkosti obytné zástavby staveb pro živočišnou výrobu, kompostáren, zařízení na biologickou úpravu odpadů, biodegradačních a solidifikačních zařízení, ČOV z průmyslových areálů, výroby nebo zpracování kapalných epoxidových pryskyřic, polyuretanových dílců, aminoplastů, fenolplastů, výroby dřevotřískových, dřevovláknitých a OSB desek, výroby buničiny ze dřeva a papíru z panenské buničiny, jiné výroby papíru a lepenky, technologií praní, bělení mercerace nebo barvení vláken nebo textilií, vydělávání kůží a kožešin, veterinární asanační zařízení, technologie využívající organická rozpouštědla apod. Případně u zdrojů znečišťování ovzduší uvedených v příloze č. 2a budou dodrženy předepsané minimální vzdálenosti v souladu s ustanovením § 12a zákona o ochraně ovzduší.

4. Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, a změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (vodní zákon):

Dotčeným věcně a místně příslušným vodoprávním úřadem k uplatňování stanovisek k územnímu plánu obce je dle ustanovení § 106 odst. 2 vodního zákona vodoprávní úřad první instance, tj. obecní úřad obce s rozšířenou působností v místě požadované činnosti nebo stavby, v daném případě se jedná o Městský úřad Znojmo, OŽP.

5. Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon):

OŽP není věcně příslušný orgán státní správy lesů. Krajský úřad uplatňuje stanovisko k územním plánům obcí s rozšířenou působností, popřípadě k územně plánovací dokumentaci, vymezuje-li tato

územně plánovací dokumentace plochy pro rekreaci a sportovní stavby na pozemky určené k plnění funkcí lesa. V případě „Návrhu změny č. 1 Územního plánu Lukov“ je k uplatnění stanoviska věcně a místně příslušná obec s rozšířenou působností.

6. Z hlediska zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (zákon o prevenci závažných havárií):

OŽP jako dotčený orgán prevence závažných havárií dle ustanovení § 49 odst. 2 výše uvedeného zákona k předloženému dokumentu nemá připomínky. V zájmovém území není stanovena zóna havarijního plánování, není evidován žádný provozovatel zařazený do skupiny “B” nebo do skupiny “A”.

7. 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):

OŽP jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný dle § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí k „Návrhu změny č. 1 Územního plánu Lukov“ nemá připomínky.

### **B) stanovisko odboru dopravy**

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy (dále jen KrÚ JMK OD), jako dotčený orgán z hlediska řešení silnic II. a III. třídy dle ustanovení § 54 odst. 1 stavebního zákona a § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v účinném znění (dále jen zákon o PK), uplatňuje v řízení dle ustanovení § 94 odst. 3 stavebního zákona stanovisko k návrhu změny ÚP a souhlasí s řešením silnic II. a III. třídy za podmínky zohlednění následujících požadavků:

1. V návrhu změny ÚP bude opraveno vymezení ploch DS Doprava silniční pod silnicemi III. třídy v souladu s vymezením ploch dopravy DK v platném ÚP Lukov.
2. Ve výčtu silnic neplnících funkci krajské silnice uvedených v kapitole 4.1.2. Doprava na pozemních komunikacích bude vypuštěna silnice III/40830.

**Řešení:** Požadavky dotčeného orgánu z hlediska řešení silnic II. a III. třídy budou plně akceptovány a dokumentace bude upravena dle požadavků v obdrženém stanovisku.

### **C) stanovisko odboru kultury a památkové péče**

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor kultury a památkové péče (dále také „KrÚ JMK OKPP“), jako dotčený orgán podle ustanovení § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje stanovisko k „Návrhu změny č. 1 ÚP Lukov“ a to:

1. V kapitole II.A.3 „Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s řešením rozporů“ v textové části odůvodnění „Návrhu změny č. 1 ÚP Lukov“ požaduje KrÚ JMK OKPP zpřesnit ochranu archeologických hodnot a k odstavci Památková péče (str. 19) doplnit následující text:

„Řešené území je z hlediska ochrany archeologického dědictví považováno za území s archeologickými nálezy. Při jakýchkoliv zásazích do terénu (skrývka, hloubení základů staveb, výkopů při stavbě inž. sítí, dopravní infrastruktury apod.), je třeba předpokládat narušení nebo odkrytí archeologických nálezů a situací, čímž vzniká nutnost provedení záchranného archeologického výzkumu – je nutno respektovat podmínky vyplývající z § 22, odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů: Má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy záměru podle stavebního zákona, odstranění stavby nebo odstranění terénní úpravy povinni tento záměr oznámit Archeologickému

ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Je-li stavebníkem právnická osoba nebo fyzická osoba, při jejímž podnikání vznikla nutnost záchranného archeologického výzkumu, hradí náklady záchranného archeologického výzkumu tento stavebník; jinak hradí náklady organizace provádějící archeologický výzkum. Obdobně se postupuje, má-li se na takovém území provádět jiná činnost, kterou by mohlo být ohroženo provádění archeologických výzkumů.“

**Řešení:** Požadavky dotčeného orgánu budou plně akceptovány a kapitola II.A.3 dokumentace bude doplněna o v obdržném stanovisku požadovaný text.

V rámci **opakovaného společného jednání** (§ 103 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) bylo na adresu pořizovatele doručeno následujících 6 stanovisek dotčených orgánů:

| Ozn.   | Dotčený orgán                                               | Č.j. ze dne                                                            |
|--------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| OSJ-S1 | Ministerstvo průmyslu a obchodu                             | MPO 53712/2026 ze dne 11.5.2026                                        |
| OSJ-S2 | Hasičský záchranný sbor JMK                                 | HSBM-171-32/2026 ze dne 27.5.2026                                      |
| OSJ-S3 | Správa Národního parku Podyjí                               | NPP 0727/2026 ze dne 5.6.2026                                          |
| OSJ-S4 | MěÚ Znojmo, odbor životního prostředí                       | MUZN 115731/2026 ze dne 8.6.2026                                       |
| OSJ-S5 | Krajská hygienická stanice JMK                              | KHSJM 25143/2026/ZN/HOK ze dne 12.6.2026                               |
| OSJ-S6 | Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování | JMK 89151/2026 ze dne 15.6.2026 (společné stanovisko dotčených orgánů) |

#### **Vypořádání stanovisek dotčených orgánů v rámci opakovaného společného jednání:**

S přihlédnutím ke skutečnosti, že všechna doručená stanoviska dotčených orgánů: Ministerstva průmyslu a obchodu, Hasičského záchranného sboru, Správy Národního parku Podyjí, MěÚ Znojmo, odboru životního prostředí, Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje a Krajského úřadu Jihomoravského kraje byla souhlasná s navrhovaným řešením a neobsahovala žádné požadavky, není zde uveden jejich obsah ani jejich vypořádání. Kopie všech doručených stanovisek jsou součástí spisu.

#### **II.A.4 Soulad s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací**

Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, Změny č. 8 a Změny č. 9

- Podle Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, Změny č. 8 a Změny č. 9 (dále též „PÚR“) neleží území městyse Lukov v žádné rozvojové oblasti ani rozvojové ose. Leží ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, neleží ve specifické oblasti SOB10, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a ve specifické oblasti SOB11, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrných elektráren.

- Území městyse se nedotýkají záměry obsažené v PÚR
  - Změna č. 1 Územního plánu Lukov zohledňuje celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje uvedené v PÚR, které mají přímý vztah k předmětu řešení změny, zejména:
    - (14) Jsou respektovány podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, včetně archeologického dědictví definovaného v platném ÚP. Navržené změny v území uvedené hodnoty respektují a umožňují jejich rozvoj.
    - (15) Změna č. 1 ÚP Lukov nevytváří předpoklady pro sociální segregaci. Změna č. 1 ÚP nenavrhuje plochy, v nichž by hrozilo sociální vyloučení.
    - (16) Změna č. 1 ÚP Lukov upřednostňuje komplexní řešení před uplatněním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při respektování hodnot území vytváří předpoklady pro zvyšování kvality života obyvatel a hospodářský rozvoj území. Konkrétně jde o respektování stávající plochy výroby, respektování stávající zeleně v krajině a návrh ploch pro doplnění krajinné zeleně.
    - (17) ÚP Lukov vytváří podmínky pro nové pracovní příležitosti stabilizováním plochy výroby a umožněním rozvoje v rámci této plochy.
    - (20) Navrhované změny nevytváří podmínky pro umístění záměrů, které by mohly měnit charakter krajiny. Nejsou navrženy plošně rozsáhlé zastavitelné plochy a transformační plochy. Podmínky prostorového uspořádání jsou nastaveny tak, aby nemohly vznikat nežádoucí dominanty v krajině.
    - (20a) Změnou č. 1 navrhované změny v území nenaruší územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a prostupnost krajiny pro člověka.
    - (22) ÚP Lukov vytváří předpoklady pro rozvoj cestovního ruchu. Umožňuje vymezení cyklotras na svém území. Změna č. 1 ÚP Lukov na tomto principu nic nemění.
    - (23) ÚP Lukov vytváří předpoklady pro zlepšení prostupnosti krajiny tím, že podmínkami využití ploch nezastavěného území umožňuje realizaci i dalších, v územním plánu nezakreslených cest. Změna č. 1 ÚP Lukov na uvedené zásadě nic nemění.
    - (25) ÚP Lukov vytváří předpoklady pro zadržování a vsakování dešťových vod zásadou stanovenou v rámci koncepce technické infrastruktury upřednostnit likvidaci dešťových vod vsakem. Ke zvýšení přirozené retence srážkových vod v krajině navrhuje doplnění krajinné zeleně, která je reprezentována plochami smíšenými krajinnými všeobecnými a plochami krajinné zeleně. Změna č. 1 ÚP Lukov na těchto zásadách nic nemění.
    - (27) Technická infrastruktura je v území řešena komplexně. V obci je dostupný rozvod vody, kanalizace, elektřiny a plynu. ÚP předpokládá jejich rozšíření do zastavitelných ploch.
      - Městys Lukov leží ve specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem SOB9.
- Územní plán Lukov i Změna č. 1 ÚP Lukov zohledňují úkoly pro územní plánování stanovené PÚR pro specifickou oblast.
- a) Územní plán vytváří podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností tím, že stabilizuje stávající zelen, lesní i vodní plochy v krajině. Navrhuje doplnění krajinné zeleně řešením ÚSES a dalších ploch změn v krajině. Navrhuje novou vodní plochu západně od městyse. Stabilizuje stávající cestní síť a podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje realizaci dalších cest v krajině i doplnění další krajinné zeleně. Změna č. 1 ÚP Lukov na těchto principech nic nemění.

- b) Územní plán podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném i nezastavěném území umožňuje revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv i obnovu ostatních vodních prvků v krajině. Změna č. 1 ÚP tyto podmínky nemění.
- c) Územní plán vytváří územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaném území tím, že podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje doplnění sídelní zeleně. Změna č. 1 ÚP navrhuje novou plochu sídelní zeleně ve vazbě na zastavitelné plochy.
- d) Územní plán vytváří územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi tím, že stabilizuje stávající zeleň v krajině a navrhuje její doplnění formou ÚSES i dalších ploch změn určených k výsadbě zeleně v krajině. Změna č. 1 ÚP na uvedených principech nic nemění.
- e) V sídle je vybudován funkční veřejný vodovod. Městys je zásoben pitnou vodou ze skupinového vodovodu Štítary. Ve výhledovém období bude vodovodní síť rozšiřována dle realizace zástavby. Změna č. 1 ÚP na tomto principu nic nemění.
- f) Podkladem pro zpracování Změny č. 1 ÚP Lukov byla Územní studie krajiny ORP Znojmo.

#### Vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem

První územní rozvojový plán vydala vláda České republiky dne 28. 8. 2024 usnesením č. 581. Dle ust. § 319 odst. 1 stavebního zákona první územní rozvojový plán obsahuje pouze nadregionální ÚSES a záměry dopravní a technické infrastruktury, jež jsou vymezeny v zásadách územního rozvoje a u nichž marně uplynula lhůta pro soudní či správní přezkum. Dle § 319 odst. 5 stavebního zákona se pro první územní rozvojový plán nepoužije ust. § 73 odst. 3 stavebního zákona, podle kterého je nadřazená územně plánovací dokumentace závazná pro obsah navazující územně plánovací dokumentace, do doby vydání jeho změny.

Z výše uvedeného je zřejmé, že první rozvojový plán není pro obsahu územního a regulačního plánu závazný. Proto není ani soulad Změny č. 1 ÚP Lukov s prvním územním rozvojovým plánem vyhodnocen.

#### Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje

Městys Lukov a jeho správní území, které zahrnuje k.ú. Lukov nad Dyjí, leží v území, pro které jsou zpracovány a vydány Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje.

Územní plán Lukov i Změna č. 1 ÚP Lukov jsou v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, ve znění Aktualizací 1, 2, 3a, 3b a 4 (dále též „ZÚR JMK“).

Území městyse Lukov neleží v rozvojové či specifické oblasti podle politiky územního rozvoje nebo rozvojové oblasti, rozvojové ose nebo specifické oblasti nadmístního významu vymezené v ZÚR JMK. Území městyse leží ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Z ploch a koridorů nadmístního významu na území městyse Lukov dle ZÚR JMK zasahuje nadregionální biocentrum NRBC 28. Území městyse Lukov se dotýká vedení cyklistických tras a stezek nadmístního významu EuroVelo13 a Greenways Praha – Vídeň. Katastrální území Lukov nad Dyjí je dle ZÚR JMK součástí krajinných celků 36 Jevišovický a 37 Vranovsko-dyjský.

- ZÚR JMK převzaly vymezení specifické oblastní SOB9 z politiky územního rozvoje včetně úkolů pro územní plánování. Jejich naplnění je vyhodnoceno výše v rámci vyhodnocení souladu ÚPD s PÚR ČR.

Územní plán v platném znění nadregionální biocentrum NRBC 28 vymezil a zpřesnil. Změna č. 1 ÚP Lukov jeho vymezení respektuje.

Pres území městyse Lukov prochází cyklotrasy EuroVelo 13 a Greenways Praha – Vídeň. Jsou vedeny převážně po stávajících cestách v krajině, které územní plán respektuje a vymezuje jako stabilizované plochy dopravy silniční DS. V průjezdu přes městys vedou cyklotrasy po silnici III/408 21 Lukov – spojovací, která podle Generelu krajských silnic JMK neplní funkci silnice. V ÚP je součástí stabilizované plochy veřejných prostranství všeobecných. ÚP cyklotrasy respektuje. Změna č. 1 na tom nic nemění.

- Většina území městyse je zařazena dle ZÚR JMK do krajinného celku 36 Jevišovický, jižní okrajová část území městyse leží v krajinném celku 37 Vranovsko-dyjský. ÚP Lukov i Změna č. 1 respektují územní podmínky pro zachování nebo dosažení cílových charakteristik krajiny. Umožňují podmínkami využití doplnění krajinné zeleně ve všech polohách nezastavěného území, neznemožňují úpravu vodních toků způsobem přírodě blízkým a zadržení vody v krajině. Podporována je i pestrá struktura využití krajiny a jsou vytvářeny podmínky pro zkvalitnění rekreačního využívání území.
- Změna č. 1 ÚP Lukov respektuje **priority územního plánování** pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou stanoveny v kapitole A ZÚR a mají vztah k území řešenému změnou ÚP, zejména:
  - (6) *V urbanistických koncepcích zohledňovat rozdílné charakteristiky jednotlivých částí Jihomoravského kraje i specifické podmínky pro využívání území, především v území s převahou přírodních hodnot nebo v území s vysokou koncentrací socioekonomických aktivit. V zájmu vyvážení udržitelného rozvoje území korigovat případnou převahu jedné ze sledovaných složek udržitelného rozvoje, která by bránila uplatnění zbývajících složek.*

Změna č. 1 ÚP Lukov zohledňuje v urbanistické koncepci charakter řešeného území. Řešení Změny č. 1 vychází z rozboru udržitelného rozvoje, který je součástí ÚAP ORP Znojmo. Na území městyse byly kladně hodnoceny všechny tři pilíře udržitelného rozvoje území. Změnou č. 1 řešené změny v území nemají potenciál ovlivnit jejich hodnocení.

- (9) *Vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti technickou infrastrukturou všech částí kraje. U zastavitelných ploch dbát zvláště na dostatečnou kapacitu veřejné technické infrastruktury i v souvislosti s širšími vazbami v území.*

Řešené území je z hlediska technické infrastruktury dobře vybaveno. Podmínky využití prakticky všech ploch připouští umístění sítě technického vybavení území.

- (14) *Podporovat péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho identifikaci a posilují vztah obyvatelstva k území kraje.*

Řešení Změny č. 1 ÚP Lukov respektuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, které představují charakteristické znaky v území.

- (15) *Vytvářet podmínky pro podporu plánování venkovských území a oblastí zejména s ohledem na možnosti rozvoje primárního sektoru, ochranu kvalitní zemědělské půdy a ekologickou funkci krajiny.*

Změna č. 1 ÚP Lukov je zpracována s důrazem na ochranu kvalitní zemědělské půdy. Zastavitelná plocha bydlení venkovské BV Z.13 je navržena v rozsahu, který odpovídá předpokládanému rozvoji městyse ve vazbě na zastavěné území. Zabírá zemědělskou půdu I. třídy ochrany. Zastavitelné plochy dopravy silniční – parkoviště DS.p Z.10 a veřejného prostranství všeobecného PU Z.11 jsou vymezeny v nezbytném rozsahu vzhledem ke svému účelu. Zabírají rovněž zemědělskou půdu I. třídy ochrany. Kvalitní zemědělská půda obklopuje velkou část zastavěného území městyse a i vzhledem k urbanistickým návaznostem nebylo možné se jí vyhnout.

(16) Podporovat stabilizaci a rozvoj hospodářských funkcí a sociální soudržnosti v území kraje. Zvláště v metropolitní rozvojové oblasti Brno a rozvojových osách vymezených podle politiky územního rozvoje a v rozvojových oblastech a rozvojových osách nadmístního významu usilovat o koordinaci ekonomických, sociálních a environmentálních požadavků na uspořádání území. Dbát zvláště na:

- a) vytváření územních podmínek pro zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí, s cílem podpořit zajištění sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou, podpořit příznivá urbanistická a architektonická řešení, zajistit dostatečná zastoupení veřejné zeleně a zachování propustnosti krajiny;
- b) vytváření územních podmínek pro přednostní využití ploch a objektů vhodných k podnikání v zastavěném území, s cílem podpořit rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů před výstavbou ve volné krajině;
- c) vytváření územních podmínek pro zachování a zhodnocení stávající zástavby před demolice či rozsáhlými asanacemi;
- d) vytváření územních podmínek pro rozvoj aktivit rekreace, cestovního ruchu, turistiky a lázeňství na území kraje, s cílem zabezpečit potřeby jejich rozvoje v souladu s podmínkami v dotčeném území a s využitím kulturního potenciálu území při zachování a rozvoji jeho kulturních hodnot.

Změna č. 1 ÚP svým řešením vytváří územní podmínky pro zabezpečení kvality života obyvatel městyse i obytného prostředí. Respektuje plochy významné zeleně v obci a další plochy se zelení, které není v obci dostatek, doplňuje. Respektováním cestní sítě zachovává propustnost krajiny. Respektuje podmínky využití ploch zastavěného území, které umožňují rozvoj podnikatelské činnosti slučitelné s bydlením.

## **II.A.5 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

### **POSTAVENÍ MĚSTYSE V SYSTÉMU OSÍDLENÍ**

Městys Lukov, na jejímž správním území se nachází lokality řešené změnou č. 1 ÚP Lukov, leží v jihozápadní části Jihomoravského kraje, na hranicích s Rakouskem, se kterým nejsou realizovány žádné přímé územní vazby. Do jižní a jihozápadní části území městyse zasahuje národní park Podyjí. Přílehlá část katastru, včetně celého zastavěného území městyse se nachází v jeho ochranném pásmu. Sídelní strukturu této části ORP Znojmo charakterizuje středně hustá síť menších sídel venkovského typu s kompaktním zastavěným územím, mezi které patří i městys Lukov. Městys je obklopena sídly venkovského typu srovnatelné velikosti a charakteru, spadáje k městu Znojmu, od kterého je vzdálen cca 15 km. Dokumentace respektuje současný charakter městyse a jeho postavení v sídlení struktuře regionu zůstává nezměněno. Městys Lukov sousedí na severu a na západě s obcí Horní Břečkov (na severu s k.ú. Horní Břečkov, na západě s k.ú. Čížov), na jihu se sousedním státem Rakouskem a na východě s obcemi Bezkov a Podmolí.

### **VYHODNOCENÍ Z HLEDISKA VLIVU NA ÚZEMÍ NAVAZUJÍCÍCH OBCÍ, POŽADAVKY NA KOORDINACI**

Koordinace vazeb se sousedními obcemi hlediska širších vztahů je uvedena v následující tabulce:

| obec          | katastrální území | doprava                                | technická infrastruktura                        | ÚSES                                                          |
|---------------|-------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Horní Břečkov | Horní Břečkov     | silnice III/40826<br>silnice III/40819 | vodovodní řad<br>rozvod splaškové<br>kanalizace | nadregionální<br>biocentrum NRBC.28<br>Údolí Dyje navazuje na |

|               |         |                   |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------|---------|-------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               |         |                   |                                          | nadregionální biocentrum NRBK 28 vymezené na k.ú. Horní Břečkov                                                                                                                                                                                            |
| Horní Břečkov | Čížov   |                   |                                          | nadregionální biocentrum NRBC.28 Údolí Dyje navazuje na nadregionální biocentrum NRBK 28 vymezené na k.ú. Čížov                                                                                                                                            |
| Bezkov        | Bezkov  | silnice III/40830 | vedení VN 1-35 kV telekomunikační vedení | lokální biokoridor LBK.4 navazuje na lokální biokoridor LBK.3 vymezený na k.ú. Bezkov, lokální biokoridor LBK.9 navazuje na lokální biokoridor LBK.5 vymezený na k.ú. Bezkov, lokální biokoridor LBK.5 navazuje na lokální biocentrum LBC.5 na k.ú. Bezkov |
| Podmolí       | Podmolí | silnice III/40819 | vodovodní řad STL plynovod               | nadregionální biocentrum NRBC.28 Údolí Dyje navazuje na nadregionální biocentrum NRBK 28 vymezené na k.ú. Podmolí, lokální biokoridor LBK.5 navazuje z části na lokální biokoridor LBK 1 na k.ú. Podmolí                                                   |

Návaznost v oblasti stávající dopravní a technické infrastruktury a většiny ÚSES je dle tabulky zajištěna. V nejbližší změně ÚP Podmolí bude nutné zpřesnit návaznost lokálního biokoridoru LBK 1 na lokální biokoridor LBK.5 vymezený v ÚP Lukov.

## **II.A.6 Vyhodnocení splnění požadavků zadání**

Zadání Změny č. 1 ÚP Lukov bylo Zastupitelstvem městyse Lukov schváleno dne 20. 2. 2025.

### **a) Vymezení řešeného území**

Území řešené Změnou č. 1 ÚP Lukov zabírá celé katastrální území Lukov nad Dyjí. Změnou bude platný ÚP Lukov uveden do souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace splňující požadavky § 59 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a § 10 – 12, příloh č. 12, 13 a příloh 10 nebo 11 vyhlášky. Tato úprava se dotýká celého k.ú. Lukov nad Dyjí. V rámci katastrálního území Lukov nad Dyjí jsou řešeny věcné změny v následujících vybraných lokalitách:

#### **Lokalita 1/**

Řešené území zabírá parc.č. 709/12 k.ú. Lukov nad Dyjí (dle KN orná půda o výměře 1838 m<sup>2</sup>) a část parc.č. 709/13 k.ú. Lukov nad Dyjí (dle KN orná půda, výměra části pozemku dotčená změnou cca 390 m<sup>2</sup>). Dotčené území se nachází v nezastavěném území, při severovýchodním okraji zastavěné části městyse, zabírá zemědělskou půdu zařazenou do I. třídy ochrany ZPF. Dle platného ÚP jsou oba pozemky součástí stabilizované plochy zemědělské – orná půda ZeO.

#### **Lokalita 2/**

Lokalita se nachází při severním okraji městyse. Zahrnuje část parc.č. 60/23 k.ú. Lukov nad Dyjí (dle KN orná půda, výměra části pozemku dotčená změnou je cca 3190 m<sup>2</sup>), parc.č. 60/26 k.ú. Lukov nad Dyjí (v KN orná půda s výměrou 404 m<sup>2</sup>) a parc.č. 60/25 k.ú. Lukov nad Dyjí (dle KN orná půda o výměře 5067 m<sup>2</sup>). Pozemky jsou zařazeny do I. třídy ochrany ZPF. Dle platného ÚP Lukov leží pozemky mimo zastavěné území, z části v zastavitelné ploše bydlení v rodinných domech – venkovské BV B2, z části jsou součástí stabilizované plochy zemědělské – orná půda ZeO.

#### **Lokalita 3/**

Parc.č. 55 k.ú. Lukov nad Dyjí (dle KN zahrada o výměře 881 m<sup>2</sup>). Pozemek je zařazen do I. třídy ochrany ZPF. Lokalita leží v nezastavěném území, při severovýchodním okraji zastavěného území městyse, v sousedství hřbitova, u silnice III/40819. V platném ÚP leží pozemek ve stabilizované ploše zemědělské – sady, zahrady ZeS.

#### **Lokalita 4/**

Lokalita se nachází v zastavěném území, při jeho západním okraji, v sousedství záhumení cesty. Zahrnuje pozemek parc.č. 105 k.ú. Lukov nad Dyjí (v KN zahrada o výměře 987 m<sup>2</sup>) a pozemek parc.č. 107/1 k.ú. Lukov nad Dyjí (dle KN zahrada s výměrou 594 m<sup>2</sup>). Oba pozemky jsou ve III. třídě ochrany ZPF. Pozemky jsou v platném ÚP součástí stabilizované plochy zemědělské – sady, zahrady ZeS.

#### **Lokalita 5/**

Lokalita s parc.č. 188/1 k.ú. Lukov nad Dyjí (dle KN zahrada s výměrou 3155 m<sup>2</sup>), parc.č. 188/2 k.ú. Lukov nad Dyjí (v KN ostatní plocha o výměře 20 m<sup>2</sup>) a parc.č. 188/3, 188/5, 187 k.ú. Lukov nad Dyjí (dle KN zastavěná plocha s celkovou výměrou 770 m<sup>2</sup>) je součástí zastavěného území. Leží v jižní části městyse s místním názvem Nová Ves. Jedná se o areál s ubytovacím zařízením. V platném ÚP je součástí stabilizované plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV.

#### **Lokalita 6/**

Lokalita se nachází v zastavěném území, v jižní části městyse. Zahrnuje pozemky parc.č. 214/12 k.ú. Lukov nad Dyjí (dle KN zastavěná plocha s výměrou 208 m<sup>2</sup>), parc.č. 214/10, 214/44, 214/11, 214/37 k.ú. Lukov nad Dyjí (v KN zahrada s celkovou výměrou 724 m<sup>2</sup>) a parc.č. 214/36 k.ú. Lukov nad Dyjí (dle KN ostatní plocha o výměře 319 m<sup>2</sup>). V platném ÚP Lukov jsou pozemky součástí navrhované plochy veřejných prostranství PV2.

*Změna č.1 ÚP Lukov vymezení řešeného území respektuje.*

#### **b) Popis obsahu navrhované změny**

Obsahem předmětné změny je řešení věcných změn a technická změna – převod územního plánu do jednotného standardu ÚP.

Věcnou změnou v lokalitě 1 je prověření možnosti vymezení nové zastavitelné plochy dopravní infrastruktury pro parkoviště při severovýchodním okraji městyse s kapacitou max. 80 parkovacích stání.

*Splněno.*

V lokalitě 2 bude prověřena možnost vymezení nové zastavitelné plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně.

*Splněno.*

V lokalitě 3 vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení v rodinném domě.

*Splněno.*

V lokalitě 4 bude zjištěna možnost úpravy podmínek využití plochy se zahradami tak, aby umožňovaly realizaci zemědělských staveb – stodol v místech, kde v minulosti stály a v plošném rozsahu doloženém historickými podklady (např. mapa stabilního katastru, historická ortofota).

*Splněno.*

V lokalitě 5 bude řešené území zobrazeno v souladu se skutečným využitím jako stabilizovaná plocha občanského vybavení.

*Splněno.*

V lokalitě 6 bude část řešeného území vymezena dle skutečného využití jako zahrady, pro část plochy s bývalým pivovarským sklepem a funkčně souvisejícím pozemkem bude prověřena možnost vymezení plochy přestavby občanské vybavení komerčního charakteru.

*Splněno.*

Bude prověřena možnost úpravy podmínek prostorového uspořádání ploch bydlení venkovské BV v parametru maximální intenzita zastavění. Prověří se možnost vypuštění požadavku maximální zastavěnosti stavebního pozemku 300 m<sup>2</sup>. V zastavěné části městyse s historickou urbanistickou strukturou s převládající sevřenou zástavbou bude prověřena formulace intenzity zastavění tak, aby nebyl poškozen charakter tradiční venkovské zástavby.

*Splněno.*

Bude prověřena možnost úpravy podmínek využití zejména ploch nezastavěného území, kterými bude omezeno umístění plošné technické infrastruktury včetně výroben energie.

*Splněno.*

Územní plán bude převeden do standardizované podoby.

*Splněno.*

### **c) Popis účelu navrhované změny**

Účel navrhovaných změn ÚP Lukov je následující:

V lokalitě 1 je záměrem změna využití pozemku parc.č. 709/12 a části parc.č. 709/13 k.ú. Lukov nad Dyjí na plochu dopravní infrastruktury s možností umístění parkoviště. Přibližná výměra plochy je 2200 m<sup>2</sup>. Městys Lukov leží v blízkosti Národního parku Podyjí, který je hojně navštěvován turisty. Je jedním s nástupních míst na turistické trasy. V obci však chybí parkoviště s dostatečnou kapacitou pro odstavení automobilů návštěvníků národního parku. Záměrem městyse je vybudování parkoviště při vstupu do městyse na vlastních pozemcích. Kapacita parkoviště je uvažována max. 80 parkovacích stání. Severním okrajem uvažované plochy prochází vedení VN, které je nutné včetně jeho ochranného pásma respektovat. Cílem změny č. 1 ÚP je vytvořit předpoklady pro realizaci tohoto záměru.

V lokalitě 2 je záměrem městyse vybudovat ve vazbě na zastavěné území s obytnou zástavbou i zastavitelnou plochu určenou pro bydlení veřejné prostranství s převahou zeleně, které přispěje ke každodenní rekreaci obyvatel městyse, vytvoří přechodový prvek mezi zástavbou a krajinou a bude plnit i funkci ochrannou před prachem z polí. Na pozemku parc.č. 60/23 k.ú. Lukov nad Dyjí bude vymezena plocha veřejného prostranství všeobecného pro možnost umístění cesty.

V lokalitě 3 bude prověřena možnost změny využití stávající zatravněné plochy (parc.č. 55 k.ú. Lukov nad Dyjí) na plochu umožňující výstavbu rodinného domu. Pozemek, který je v katastru nemovitostí veden jako zahrada, leží u silnice III/40819, v sousedství hřbitova. Severozápadním směrem ke hřbitovu a severovýchodním směrem do krajiny bude ponechán pás zeleně zahradní a sadové ZZ. Z jihozápadu, směrem k silnici III/40819 bude vymezen pás veřejného prostranství všeobecného PU z důvodu zajištění odstupu stavby RD od silnice a zachování pohledu na márnici a hřbitov při příjezdu

do městyse směrem od Podmolí. Záměrem městyse je umožnit vlastníkům pozemků výstavbu rodinného domu.

V lokalitě 4 je záměrem městyse vyhovět požadavku vlastníků pozemků parc.č. 105 a 107/1 k.ú. Lukov u Znojma realizovat na zahradách za RD, u záhumní cesty hospodářské stavby – stodoly v místech, kde v minulosti podle Mapy stabilního katastru nebo historických ortofotomap (z 30. a 50. let minulého století) stávaly (vyznačeno modrým oválem). Stanovena bude podmínka minimálního zastoupení zeleně na pozemcích zahrad.

V lokalitě 5 je cílem zohlednit skutečný stav území. Na daných pozemcích se nachází areál s ubytovacím zařízením. Zařazení území do plochy občanského vybavení komerčního bude odpovídat současnému využití.

V lokalitě 6 je účelem dílčí změny je v případě parcel č. 214/10, 214/11, 214/37 k.ú. Lukov nad Dyjí zohlednit skutečný stav v území. Pozemky jsou oploceny a užívány jako zahrady, takto jsou vedeny i v KN. Proto budou vymezeny v souladu se skutečným využitím jako plochy zeleně zahradní a sadové ZZ. Pozemek parc.č. 214/12 k.ú. Lukov nad Dyjí je v KN veden jako zastavěná plocha. Nachází se na něm bývalý pivovarský sklep. Pozemek byl v minulosti zastavěn i nadzemní stavbou. To je zřejmé z ortofota z 30. let minulého století, které je dostupné na mapovém serveru města Znojma. Ke stavbě sklepa náleží pozemek parc.č. 214/36 k.ú. Lukov nad Dyjí – dle KN ostatní plocha. Záměrem vlastníka obou pozemků je využít sklep pro uskladnění vína a na pozemku vybudovat prostory pro prodej a degustaci. Prověřena bude možnost změny stávajícího využití obou pozemků na plochu přestavby občanské vybavení komerční OK. Pro tuto plochu bude stanoveno minimální zastoupení zeleně. Městys záměr, který přispěje k regeneraci dnes málo udržované plochy, podporuje.

Cílem další věcné změny je prověřit možnost změny podmínek prostorového uspořádání ploch bydlení venkovské, konkrétně požadavku maximální intenzity zastavění stavebního pozemku, které se v praxi ukázaly jako problematické a některých případech obtížně splnitelné.

Důvodem prověření možnosti úpravy podmínek využití zejména ploch nezastavěného území, kterými bude omezeno umístění plošné technické infrastruktury včetně výroby energie, je vytvoření předpokladů pro ochranu nezastavěného území záměry s předpokládaným dopadem na charakter území.

*Účel navrhovaných změn byl respektován. K lokalitě 6 - do stabilizované plochy zeleně zahradní a sadové ZZ byla přiřazena i parc.č. 214/44 k.ú. Lukov nad Dyjí, která ve výčtu parcel chyběla. Pozemek se nachází mezi parc.č. 214/10 a 214/11 k.ú. Lukov nad Dyjí, v KN je veden jako zahrada a takto je i využíván. Na základě výsledků veřejného projednání byl jako zeleň zahradní a sadová ZZ vymezena i část pozemku parc.č. 214/36 k.ú. Lukov nad Dyjí. Pozemek je dle KN ostatní plocha, jeho skutečné využití odpovídá zahradě. Vzhledem k potřebě respektovat charakter území a krajinný ráz bylo rozhodnuto vymezit transformační plochu občanské vybavení komerční OK T.1 pro účely vybudování prostor pro degustaci a prodej vína v rozsahu bývalého pivovarského sklepa na parc.č. 214/12 k.ú. Lukov nad Dyjí. Je doloženo ortofotem z 30. let minulého století a historickými fotografiemi, že nad sklepem stávala přízemní stavba se sedlovou střechou. Proto byla možnost realizace případné stavby omezena původní půdorysnou stopou.*

ÚP i změna ÚP musí splňovat požadavky stavebního zákona i jeho prováděcího předpisu na jednotný standard územně plánovacích dokumentací.

*Splněno.*

#### **d) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny na URÚ**

Krajský úřad JMK, odbor životního prostředí, jako příslušný úřad, neuplatnil dle § 89 odst.3 stavebního zákona ve svém stanovisku ze dne 11. 2. 2025 pod číslem jednací JMK 15686/2025 k návrhu Zadání Změny č. 1 Územního plánu Lukov požadavek na posuzování jejího vlivu na životní prostředí a dále vyloučil, že by hodnocená koncepce mohla mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast soustavy Natura 2000. Současně byl ve stanovisku orgánu ochrany přírody (Správa Národního parku Podyjí) ze dne 5. 2. 2025 pod číslem jednací NPP 0193/2025 vyloučen významný vliv Změny č. 1 ÚP Lukov na předmět ochrany ptačí oblasti a evropsky významné lokality v kompetenci Správy NP Podyjí.

*Dokumentace Posuzování vlivů Změny č. ÚP Lukov na udržitelný rozvoj území nebyla zpracována.*

#### **e) Další požadavky odpovídající obsahu příslušné ÚPD**

- Změnou ÚP bude rovněž provedena aktualizace hranic zastavěného území a aktualizace ploch v zastavěném území ve vztahu ke skutečnému využití území.
- Doplněny budou definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech a jsou použity v textové části územního plánu (příl. č. 8 zák.č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění).
- Dokumentace ÚP bude uvedena do souladu se současně platným stavebním zákonem a jeho prováděcí vyhláškou.
- Změnou ÚP bude současně prověřen soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací ve všech úrovních.
- Zároveň s verzí dokumentace Změny č. 1 a Úplného znění Územního plánu Lukov po vydání Změny č. 1 budou pořizovateli předána zdrojová data výkresů této verze územního plánu splňující tyto parametry:
- ve strojově čitelném formátu a jednotném standardu dle požadavků § 59 stavebního zákona, § 10 – 33, příloha 10, 11, 12, 13, 14 vyhl.č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále též „vyhláška“). Podmínky jednotného standardu jsou podrobněji vysvětleny v dokumentu „Standard vybraných částí územního plánu Metodický pokyn, 3. Vydání, Verze 1. 7. 2024“ MMR.
- v souřadnicovém systému S-JTSK (S-JTSK\_Krovak\_East\_North),
- způsob označení jednotlivých vrstev a uspořádání digitálně odevzdávaných dat bude odpovídat stavebnímu zákonu a prováděcí vyhlášce.
- v případě čerpání dotací na pořízení Změny územního plánu budou data zpracována též dle pravidel příslušného dotačního titulu.

*Splněno.*

Nad rámec zadání Změny č. 1 ÚP Lukov byl po dohodě s obcí a na základě informace Správy NP Podyjí upraven rozsah lokálního biocentra LBC.7 Příčky. Jako biocentrum zůstává vymezena jeho již realizovaná část. Zbývá část biocentra je vypuštěna a území je přiřazeno k ploše změny v krajinně smíšené krajinné všeobecné – přírodní priority MU.p K.2. Biokoridor LBK.8 je prodloužen tak, aby navazoval na upravené biocentrum LBC.7

#### **II.A.7 Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti**

Požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebyl k návrhu zadání Změny č. 1 ÚP Lukov uplatněn.

## **II.A.8 Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**

Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území nebyl zpracován.

## **II.A.9 Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno**

Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo vydáno, neboť se nezpracovává vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.

## **II.A.10 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

### **II.A.10.1. Hlavní cíle řešení změny územního plánu**

Důvodem pro zpracování Změny č. 1 ÚP Lukov je převod ÚP Lukov do jednotného standardu ÚPD dle požadavků stavebního zákona a jeho prováděcího předpisu a prověření požadavků městyse na dále popsané věcné změny v území.

Předmětem změny č. 1 ÚP Lukov jsou dva typy změn:

- **technická změna** – převod do jednotného standardu ÚPD podle požadavků stavebního zákona a jeho prováděcího předpisu (dílčí změna 1.11). Tato změna je pouze technického charakteru, neřeší nové změny v území ve srovnání s dosavadním ÚP Lukov. Ve výroku textové části Změny č. 1 ÚP Lukov jsou psány červeně.
- **věcná změna**, kterou se navrhují nové změny v území ve srovnání s dosavadním ÚP Lukov – viz níže popsané dílčí změny 1.1 – 1.10 V textové části výroku Změny č. 1 ÚP Lukov jsou psány modře. V grafické části jsou ohraničeny šedou čárkovanou čarou a označeny červeným číselným kódem (1.1 - 1.8). Dílčí změny 1.9 a 1.10 upravují textovou část.

### **II.A.10.2 Zastavěné území**

V rámci Změny č. 1 ÚP Lukov bylo v souladu s požadavkem ust. § 116 odst. 4 stavebního zákona aktualizováno zastavěného území.

Hranice zastavěného území byla upravena na základě údajů z katastru nemovitostí a terénního průzkumu a odpovídá požadavkům uvedeným v § 116 stavebního zákona. Zastavěné území bylo rozšířeno o zastavěné stavební pozemky s RD a pozemky s nimi funkčně souvisejícími při severním okraji městyse (v dosavadním ÚP zastavitelná plocha bydlení v rodinných domech - venkovské BV B1) – dílčí změna **1.7c**. Jako zastavěné území byla vymezena plocha se zastavěným stavebním pozemkem se stavbou RD (parc.č. 52/2 k.ú. Lukov nad Dyjí) a pozemky s ním funkčně souvisejícími při severovýchodním okraji městyse – dílčí změna **1.7d**. Jako zastavěné území byl vymezen pozemek parc.č. 533 k.ú. Lukov nad Dyjí, který je v KN veden jako zastavěná plocha – dílčí změna **1.7e** a dva pozemky parc.č. 908/2 a 910/2 k.ú. Lukov nad Dyjí dle KN zastavěná plocha s jezy na řece Dyjí – dílčí změny **1.7f** a **1.7g**. Jako stabilizovaná plocha občanské vybavení sport OS byla vymezena v dosavadním ÚP navrhovaná plocha rekreace sportoviště RS v zastavěném území, u úřadu městyse, neboť v ploše již bylo realizováno víceúčelové hřiště – dílčí změna **1.7a**. Jako stabilizovaná plocha bydlení venkovské BV byla vymezena část zastavitelné plochy v zastavěném území vymezená dosavadním ÚP ( plocha bydlení v rodinných domech – venkovské BV B6) s již realizovanými rodinnými domy a s nimi funkčně souvisejícími pozemky – dílčí změny **1.7b**. Jako stabilizovaná plocha občanského vybavení všeobecného OU byla vymezena plocha v zastavěném území s již realizovanou stavbou penzionu (v dosavadním ÚP zastavitelná plocha občanská vybavenost smíšená Ox) v severní části městyse – dílčí změna **1.7h**.

### **II.A.10.3 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Beze změny. Pouze pojem „interakční prvky“ byl nahrazen přesnějším označením „krajinná zeleň“.

#### II.A.10.4. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestaveb a systému sídlení zeleně

Doplněny byly zásady urbanistické kompozice, které v územním plánu chyběly. Jejich úkolem je zachování a podpora stávajícího charakteru a struktury sídla.

Vypuštěny jsou plochy s již realizovanými záměry.

Změna č. 1 ÚP Lukov nemění urbanistickou koncepci platného územního plánu. Navrhuje pouze dílčí změny v území.

*Předmětem Změny č. 1 ÚP Lukov jsou tyto dílčí změny:*

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 | Změna využití části stabilizované plochy zemědělské – orná půda ZeO (označení dle dosavadního ÚP) v rozsahu pozemku parc.č. 709/12 a části parc.č. 709/13 k.ú. Lukov nad Dyjí při severovýchodním okraji městyse na zastavitelnou plochu dopravy silniční – parkoviště DS.p Z.10.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1.2 | Změna využití části zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV B2 (označení dle dosavadního ÚP) a stabilizované plochy zemědělské – orná půda ZeO (označení dle dosavadního ÚP) při severním okraji městyse v rozsahu parc.č. 60/25, 60/26 k.ú. Lukov nad Dyjí na zastavitelnou plochu zeleň sídelní ostatní ZS Z.12 a části parc.č. 60/23 k.ú. Lukov nad Dyjí na zastavitelnou plochu veřejné prostranství všeobecné PU Z.11.                                                                                                     |
| 1.3 | Změna využití části stabilizované plochy zemědělské – orná půda ZeO (označení dle dosavadního ÚP) při severovýchodním okraji městyse, u silnice III/40819, na parc.č. 55 k.ú. Lukov nad Dyjí na zastavitelnou plochu Z.13 bydlení venkovské BV a veřejné prostranství všeobecné PU.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.4 | Změna podmínek využití plochy zeleň zahrady a sady ZZ, která umožňuje realizaci zemědělských staveb – stodol na parc. č. 107/1 a 105 k.ú. Lukov nad Dyjí v místech, kde prokazatelně v minulosti stály v plošném rozsahu doloženém historickými podklady. Stanoven byl minimální podíl zeleně na pozemcích 80%.                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1.5 | Vymezení území v zastavěném území, v jižní části městyse s místním názvem Nová Ves, v rozsahu parc.č. 188/1, 188/2, 188/3, 188/5, 187, k.ú. Lukov nad Dyjí v souladu se skutečným využitím jako stabilizovaná plocha občanské vybavení komerční OK.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.6 | Vymezení části stabilizované plochy veřejných prostranství PV (označení dle dosavadního ÚP) v zastavěném území, v jižní části městyse s místním názvem Nová Ves, na parc. č. 214/10, 214/44, 214/11, 214/37 a části parc.č. 214/36 k.ú. Lukov nad Dyjí v souladu se skutečným využitím jako stabilizovaná plocha zeleň zahradní a sadová ZZ a změna využití části stabilizované plochy veřejných prostranství PV (označení dle dosavadního ÚP) v rozsahu parc.č 214/12 k.ú. Lukov nad Dyjí na transformační plochu občanské vybavení komerční OK T.1. |

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.7a – 1.7h | Aktualizace zastavěného území dle § 116 odst. 4 stavebního zákona (1.7c – 1.7g) a aktualizace vymezení ploch změn v zastavěném území dle skutečného využití (1.7a, 1.7b, 1.7h).                                                                                           |
| 1.8a – 1.8i | Aktualizace vymezení ploch změn v krajině dle skutečného využití.                                                                                                                                                                                                         |
| 1.9         | Změna podmínek využití – podmínek prostorového uspořádání ploch bydlení venkovské BV spočívající v úpravě podmínek maximální intenzity zastavění stavebního pozemku.                                                                                                      |
| 1.10        | Úprava podmínek využití zejména ploch nezastavěného území, kterými je omezeno umístění plošné technické infrastruktury včetně výroben energie.                                                                                                                            |
| 1.11        | Platný ÚP Lukov je převeden v rámci změny č. 1 ÚP Lukov do jednotného standardu územně plánovací dokumentace. Splňuje požadavky ust. § 59 stavebního zákona a vyhl.č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. |

**Dílčí změna 1.1** řeší změnu části stabilizované plochy zemědělské – orná půda ZeO (označení dle dosavadního ÚP) v rozsahu pozemku parc.č. 709/12 a části parc.č. 709/13 k.ú. Lukov nad Dyjí při severovýchodním okraji městyse, v sousedství silnice III/40819 na zastavitelnou plochu dopravy silniční – parkoviště DS.p Z.10. Městys Lukov leží v blízkosti Národního parku Podyjí, který je hojně navštěvován turisty. Je jedním z nástupních míst na turistické trasy. V obci však chybí parkoviště s dostatečnou kapacitou pro odstavení automobilů návštěvníků národního parku. Záměrem městyse je vybudovat parkoviště při vstupu do sídla na vlastních pozemcích a zamezit tak parkování vozidel turistů na místních komunikacích a často i zelených plochách v městyse. Kapacita parkoviště je uvažována max. 80 parkovacích stání. Severním okrajem uvažované plochy prochází vedení VN, které je nutné včetně jeho ochranného pásma respektovat.

**Dílčí změna 1.2** navrhuje změnu části zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV B2 (označení dle dosavadního ÚP) a stabilizované plochy zemědělské – orná půda ZeO (označení dle dosavadního ÚP) při severním okraji městyse v rozsahu parc.č. 60/25, 60/26 k.ú. Lukov nad Dyjí na zastavitelnou plochu zeleně sídelní ostatní ZS Z.12 a části parc.č. 60/23 k.ú. Lukov nad Dyjí na zastavitelnou plochu veřejné prostranství všeobecné PU Z.11. Záměrem městyse je vybudování veřejného prostoru s převahou zeleně pro každodenní rekreaci obyvatel městyse, který bude tvořit přechodový prvek mezi zástavbou a krajinou a bude plnit i funkci ochrannou před prachem z polí. Dalším záměrem je vybudování veřejného prostranství všeobecného s místní komunikací. V minulosti byl zvažován „obchvat“ městyse ze severovýchodu. Jeho trasa je patrná z katastru nemovitostí. Součástí „obchvatu“ je i pozemek parc.č. 60/23 k.ú. Lukov nad Dyjí, na němž je navrhována zastavitelná plocha veřejného prostranství všeobecného PU. Cílem je úvahu o možném budoucím obchvatu městyse neznemožnit. V ploše veřejného prostranství se uvažuje s umístěním komunikace, která umožní přístup k zahradám rodinných domů a k ploše veřejné zeleně.

**Dílčí změna 1.3** vymezuje změnu využití části stabilizované plochy zemědělské – orná půda ZeO (označení dle dosavadního ÚP) při severovýchodním okraji městyse, u silnice III/40819, na parc.č. 55 k.ú. Lukov nad Dyjí na zastavitelnou plochu Z.13 bydlení venkovské BV a veřejné prostranství všeobecné PU. Pozemek je veden katastru nemovitostí jako zahrada, v současné době je zatravněn. Směrem ke hřbitovu bude ponechán pás zeleně zahradní a sadové ZZ v šířce cca 5 m, který zajistí odstup bydlení od pietního místa (hřbitova). Z jihozápadu, směrem k silnici III/40819 je vymezen pás veřejného prostranství všeobecného PU z důvodu zajištění odstavu stavby RD od silnice a zachování

pohledu na márnici a hřbitov při příjezdu do městyse směrem od Podmolí. Plocha bydlení venkovské BV je uvažována pro jeden rodinný dům.

**Dílčí změna 1.4** řeší změnu podmínek využití plochy zeleň zahrady a sady ZZ, která umožňuje realizaci zemědělských staveb – stodol na parc. č. 107/1 a 105 k.ú. Lukov nad Dyjí v místech, kde prokazatelně v minulosti stály a v plošném rozsahu doloženém historickými podklady. Stanoven byl minimální podíl zeleně na pozemcích 80%, který zajistí, že pozemky budou mít charakter zahrady. Záměrem je umožnit vlastníkům pozemků výstavbu zemědělské stavby.

**Dílčí změna 1.5** vymezuje území v zastavěném území, v jižní části městyse s místním názvem Nová Ves, v rozsahu parc.č. 188/1, 188/2, 188/3, 188/5, 187, k.ú. Lukov nad Dyjí v souladu se skutečným využitím jako stabilizovanou plochu občanské vybavení komerční OK. Na daných pozemcích se nachází areál s ubytovacím zařízením. S cílem vytvoření podmínek pro zachování charakteru daného území byl pro stabilizovanou plochu občanské vybavení komerční OK stanoven požadavek na maximální intenzitu zastavění vymezené plochy 35% zastavěnými plochami včetně zpevněných ploch.

**Dílčí změna 1.6** zohledňuje skutečný stav v území a vymezuje část stabilizované plochy veřejných prostranství PV (označení dle dosavadního ÚP) v zastavěném území, v jižní části městyse s místním názvem Nová Ves, na parc. č. 214/10, 214/44, 214/11, 214/37 a části parc.č. 214/36 k.ú. Lukov nad Dyjí jako stabilizovanou plochu zeleň zahradní a sadová ZZ. Pozemky jsou téměř všechny oploceny a užívány jako zahrady, takto jsou vedeny i v KN kromě pozemku parc.č. 214/36 k.ú. Lukov nad Dyjí, který je veden jako ostatní plocha, ale využíván je jako zahrada. Navržena je změna využití části stabilizované plochy veřejných prostranství PV (označení dle dosavadního ÚP) v rozsahu parc.č. 214/12 k.ú. Lukov nad Dyjí na transformační plochu občanské vybavení komerční OK T.1. Pozemek parc.č. 214/12 k.ú. Lukov nad Dyjí je v KN veden jako zastavěná plocha. Nachází se na něm bývalý pivovarský sklep. Pozemek byl v minulosti zastavěn i nadzemní stavbou. To je zřejmé z ortofota z 30. let minulé století, které je dostupné na mapovém serveru města Znojma. Záměrem vlastníka pozemku je využít sklep pro uskladnění vína a vybudovat prostory pro prodej a degustaci. Z důvodu ochrany krajinného rázu a charakteru území je pro stavbu nad bývalým pivovarským sklepem stanovena podmínka, aby hmotové řešení a výška stavby odpovídala původní historické stavbě a její půdorysné stopě. Fotodokumentace původní stavby je dostupná na obci.

**Dílčí změna 1.7a-h** aktualizuje vymezení zastavěného území a aktualizace vymezení ploch změn v zastavěném území dle skutečného využití. Důvody jsou podrobně popsány v kapitole II.A.10.2 tohoto textu.

**Dílčí změna 1.8a-i** - aktualizuje vymezení ploch změn v krajině dle skutečného využití. Některé navrhované plochy zeleně v krajině, které byly součástí ÚSES nebo krajinné zeleně, již byly realizovány. Tyto plochy jsou zakresleny jako stabilizované (plochy biocenter jako plochy přírodní všeobecné NU, plochy biokoridorů a další zeleně v krajině jako plochy smíšené krajinné všeobecné – přírodní priority MU.p). V případě dílčí změny 1.8e bylo realizováno lokální biocentrum LBC.7 Příčky v rozsahu menším, než bylo vymezeno v dosavadním ÚP. Příslušný dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny - Správa NP Podyjí vyjádřila souhlas se zmenšením biocentra. Zbylá plocha byla přiřazena k ploše změny v krajině smíšené krajinné všeobecné – přírodní priority MU.p K.2, Prodloužen byl lokální biokoridor LBC.8 tak, aby navazoval na stabilizovanou plochu lokálního biocentra LBC.7 a systém ÚSES byl spojitý.

**Dílčí změna 1.9** – řeší změnu podmínek využití – podmínek prostorového uspořádání ploch bydlení venkovské BV spočívající v úpravě podmínek maximální intenzity zastavění stavebního pozemku. Ponechán byl požadavek na maximální intenzitu zastavění stavebního pozemku včetně zpevněných ploch 30 %. Vypuštěn byl požadavek na maximální zastavěnost 300 m<sup>2</sup>. Splnění obou požadavků činilo v praxi potíže zejména u stavebních pozemků s výměrou větší jak 1000 m<sup>2</sup>.

**Dílčí změna 1.10** – upravuje podmínky využití zejména ploch nezastavěného území, kterými je omezeno umístění plošné technické infrastruktury včetně výroby energie. Důvodem je ochrana

nezastavěného území, jako jednoho z důležitých cílů územního plánování. Proto je nutné prověřit možnost umístění uvedených záměrů s předpokládaným dopadem na charakter území změnou územního plánu.

**Dílečnou 1.11** je platný ÚP Lukov převeden do jednotného standardu územně plánovací dokumentace. Splňuje tak požadavky ust. § 59 zák.č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a vyhl.č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Změna označení ploch s rozdílným způsobem využití souvisí s převodem ÚPD do jednotného standardu územních plánů.

#### II.A.10.5. Koncepce veřejné infrastruktury

##### II.A.10.5.1 Koncepce veřejného občanského vybavení

Koncepce veřejného občanského vybavení se nemění.

##### I.A.10.5.2 Koncepce dopravní infrastruktury

Změna č. 1 ÚP vymezuje zastavitelnou plochu dopravy silniční – parkoviště DS.p Z.10 při severovýchodním okraji městyse, u silnice III/40819. Parkoviště s uvažovanou kapacitou 80 parkovacích stání bude sloužit pro odstavování vozidel návštěvníků NP Podyjí. Plocha pro uvedený účel v městysi chybí. Cílem je omezit parkování vozidel turistů na místních komunikacích v sídle.

Vypuštěny byly některé zásady koncepce dopravy, které přesahují podrobnost územního plánu (např. kategorie a funkční skupiny komunikací)

Změna označení ploch s rozdílným způsobem využití a vymezení navrhovaných účelových komunikací jako zastavitelné plochy dopravy silniční DS Z.9 souvisí s převodem ÚPD do jednotného standardu územních plánů.

##### II.A.10.5.3 Koncepce technické infrastruktury

Změnou č. 1 ÚP je zrušen návrh nové trafostanice na severozápadním obvodu zástavby. Trafostanice byla určena pro navrhované plochy bydlení B1, B2 a B3 (označení dle dosavadního ÚP). Plochy B1 a B2 již byly zastavěny. V ploše B3 byla zahájena stavba rodinných domů. Novou trafostanicí nebylo třeba zřizovat. Rovněž bylo vypuštěno navržené posunutí stávající trafostanice ve stejné lokalitě s tím, že doplněna byla možnost realizovat nové kioskové trafostanice v rámci všech ploch.

Do ÚP byla promítnuta skutečnost, že rozvod splaškové kanalizace v městysi již byl realizován. Doplněn byl požadavek prodloužit kanalizační řady do zastavitelných ploch a umístit je přednostně do veřejných prostranství.

Změna označení ploch s rozdílným způsobem využití souvisí s převodem ÚPD do jednotného standardu územních plánů.

##### II.A.10.5.4 Koncepce rozvoje veřejných prostranství

Změna č. 1 ÚP Lukov vymezuje zastavitelnou plochu veřejného prostranství všeobecného PU Z.11, jejíž součástí bude komunikace, která zpřístupní plochu zeleně sídelní ZS a zahrady za rodinnými domy v ploše bydlení venkovské BV. Veřejné prostranství všeobecné PU je spolu s plochou bydlení venkovské BV součástí zastavitelné plochy Z.13. Veřejné prostranství všeobecné je vymezeno směrem k silnici III/40819. Důvodem je zajištění odstupu stavby RD od silnice a zachování pohledu na márnici a hřbitov při příjezdu do městyse směrem od Podmolí.

## II.A.10.6 Koncepce uspořádání krajiny

Změna č. 1 ÚP Lukov upravuje po dohodě s obcí i příslušným dotčeným orgánem (Správou NP Podyjí) rozsah lokálního biocentra LBC.7 umístěného jihovýchodně od městyse, v ochranném pásmu NP Podyjí. Jako lokální biocentrum je vymezena již realizovaná část, zbylá část je přiřazena k ploše změny v krajině smíšené krajinné všeobecné MU.p K.2. Zároveň byl prodloužen lokální biokoridor LBK.8 až na hranici zmenšeného biocentra. Ná vaznost systému ÚSES je tak zajištěna.

Jako stabilizované plochy přírodní všeobecné NU byly vyznačeny již realizovaná biocentra nebo jejich části (LBC.2 Pučálky, LBC.3 Zápašná, LBC.4 Ludmilino pole, LBC.7 Příčky). Jako stabilizovaná plocha smíšená krajinná všeobecná – přírodní priority MU.p byla vymezena realizovaná část biokoridoru LBK.4 (dílčí změna 1.8a) a další zeleně v krajině (dílčí změny 1.8h a 1.8i). Realizovaná zeleň krajinná ZK (dílčí změna 1.8g) při severozápadním okraji sídla byla rovněž zakreslena jako stabilizovaná plocha.

V dosavadním ÚP navržené cesty liniovým prvkem na území NP Podyjí byly vymezeny jako plochy změn v krajině přírodní všeobecné NU K.6, protože by mělo jít o cesty přírodního charakteru.

Změna označení ploch s rozdílným způsobem využití, vymezení „interakčních“ prvků jako plochy změn v krajině souvisí s převodem ÚPD do jednotného standardu územních plánů.

## II.A.10.7 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Odůvodnění vymezení ploch jiným způsobem využití, než je stanoveno v prováděcím předpisu ke stavebnímu zákonu

Nové označení ploch s rozdílným způsobem využití souvisí s převodem ÚPD do jednotného standardu územních plánů.

Plocha přírodní jiná NX je převzata z dosavadního ÚP, ve kterém je vymezena jako stabilizovaná plocha přírodní specifická NX. Jde o území se zříceninou hradu Nový Hrádek. Podmínky využití území jsou velmi specifické a nebylo možné je podřadit pod jinou plochu s rozdílným způsobem využití.

Maximální výšková hladina zástavby v plochách bydlení venkovské BV, bydlení hromadné BH a občanské vybavení všeobecné OU je z důvodu lepší přehlednosti uvedena na místo hlavního výkresu v textové části, v podmínkách prostorového uspořádání příslušných ploch.

Z podmínek prostorového uspořádání ploch bydlení venkovské BV je vypuštěn požadavek na maximální intenzitu zastavění stavebního pozemku včetně zpevněných ploch 300 m<sup>2</sup>. Důvody jsou uvedeny v kapitole II.A.10.4, dílčí změna 1.9.

Doplněny byly podmínky využití plochy občanské vybavení komerční OK, zeleně sídelní ostatní ZS, zeleně všeobecné ZU, přírodní všeobecné – cesty NU.c, které v ÚP chyběly. Vypuštěny byly podmínky využití plochy technické infrastruktury – vodárenské objekty TV, neboť se na území městyse nenachází.

Do podmíněně přípustného využití ploch zeleň zahradní a sadová ZZ byla doplněna možnost výstavby hospodářské stavby – stodoly na parc.č. 105 a 107/1 k.ú. Lukov nad Dyjí, pokud bude umístěna v místě, kde prokazatelně v minulosti stávala a v plošném rozsahu doloženém historickými podklady. Doplněn byl v podmínkách prostorového uspořádání požadavek na minimální zastoupení zeleně na pozemku 80% – viz dílčí změna 1.4, kap. II.A.10.4.

Vypuštěny byly podmínky využití, které dosavadní ÚP stanovil zvlášť pro lokální ÚSES. Všechny biocentra (nadregionální i lokální úrovně) byly v souladu s ust. § 28 vyhl.č. 157/2024 Sb., v platném znění vymezeny jako plochy přírodní všeobecné NU. Plochy biokoridorů jsou zařazeny mezi plochy smíšené krajinné všeobecné – přírodní priority MU.p.

Do nepřípustného využití ploch nezastavěného území byly doplněny výroby energie a další plošná technická infrastruktura. Ochrana nezastavěného území je jedním z důležitých cílů územního plánování. Proto je nutné prověřit možnost umístění uvedených záměrů s předpokládaným dopadem na charakter území změnou územního plánu.

#### II.A.10.8 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Změna č. 1 ÚP Lukov nevymezuje žádnou novou veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejně prospěšné opatření. Z ÚP byly vypuštěny veřejně prospěšné stavby kanalizace, čerpací stanice a výtlač kanalizace, neboť splašková kanalizace již byla realizována. Vyjmuta byla veřejně prospěšná stavba vysoké napětí s trafostanicí, protože návrh trafostanice a vedení VN byl v územním plánu jako nepotřebný zrušen (důvody viz kapitola II.A.10.5.3 tohoto textu). Vypuštěny byly veřejně prospěšné stavby místní komunikace, včetně technické infrastruktury do ní uložené a vodovodní řady, neboť jsou navrženy na pozemcích městyse.

Změna grafického znázornění VPS, VPO a jejich označení souvisí s převodem ÚPD do jednotného standardu územních plánů.

#### II.A.10.9 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověřením změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování v území

Kapitola byla vypuštěna. Podmínka pro rozhodování v území – zpracování územní studie byla stanovena pro zastavitelné plochy B6, B7 a B8 (označení dle dosavadního ÚP). Lhůta pro její pořízení, schválení pořizovatelem a vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti byla stanovena do konce roku 2016. Studie byla zpracována pro plochy B7 a B8. Pro plochu B6 podmínka již není účinná a městys se rozhodl ji dále neuplatňovat.

#### II.A.10.10 Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo jiných právních předpisech

S ohledem k požadavku přílohy č. 8 stavebního zákona byly doplněny definice pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo jiných právních předpisech.

#### II.A.11 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Na řešeném území je vymezeno několik zastavěných území. Největší je území samotného městyse Lukov. Je využito pro bydlení a občanské vybavení.

V Lukově převládá řadová uliční zástavba, novodobou zástavbu tvoří izolované rodinné domy. Pozemky jsou zastavěny poměrně intenzivně a poskytují málo možností pro zahušťování další výstavbou.

ÚP Lukov (účinnost od 24. 9. 2011) vymezil plochy pro bydlení v kapacitě dle předpokládané potřeby. Od účinnosti ÚP byla zcela zastavěna osmi RD zastavitelná plocha B1 (označení dle dosavadního ÚP), z části byly zastavěny vždy jedním RD zastavitelné plochy B6 a B4 (po převodu do jednotného standardu s označením Z.5 a Z.3). Rozestavěné jsou stavby RD v zastavitelných plochách B3, B9 a B2 (po převodu do jednotného standardu s označením Z.2, Z.4 a Z.1).

Pro zastavitelné plochy bydlení venkovské BV Z.1, Z.6 a Z.7 nechal městys zpracovat územní studii Lukov – bydlení, severní a severozápadní okraj městyse, která byla dne 29. 4. 2025 zaevidována v evidenci územně plánovací činnosti. V zastavitelné ploše Z.1, která je vymezena podél silnice III/40819, bylo provedeno přeložení vodovodního řadu, který omezoval využití plochy, a bylo

vybudováno prodloužení řady splaškové kanalizace. V ploše byly vymezeny pozemky pro výstavbu RD. Na některých pozemcích již byla zahájena výstavba.

V letech 2018 – 2023 bylo dokončeno celkem 11 bytů v rodinných domech. Rozestavěno (nezapsáno v KN) jsou další tři stavby rodinných domů.

Je zřejmé, že zastavitelné plochy pro bydlení vymezené v ÚP Lukov, pokud jsou pro výstavbu připraveny z hlediska vlastnických vztahů i dopravní a technické infrastruktury, se daří zastavovat.

Vzhledem k výše uvedenému lze říci, že vymezení jedné nové zastavitelné plochy bydlení venkovské BV Z.13 při severovýchodním okraji městyse pro jeden rodinný dům, je akceptovatelné.

## **II.A.12 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

### **II.A.8.1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond**

#### a) Použitá metodika

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond bylo provedeno ve smyslu zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky MŽP č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu. Zařazení BPEJ do jednotlivých tříd ochrany ZPF odpovídá vyhl.č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů.

#### b) Struktura půdního fondu v území

*Struktura půdního fondu (stávající stav)*

| stav ke dni 31.12.2024, ČSÚ | Výměra [ha] | %     |
|-----------------------------|-------------|-------|
| <b>celková výměra</b>       | 1429,1      | 100,0 |
| zemědělská půda             | 672,7       | 47,1  |
| lesní půda                  | 686,0       | 48,0  |
| vodní plochy                | 19,8        | 1,4   |
| zastavěné plochy            | 9,6         | 0,7   |
| ostatní plochy              | 41,0        | 2,9   |

*Zemědělský půdní fond (stávající stav)*

| stav ke dni 31.12.2024, ČSÚ | Výměra [ha] | %     |
|-----------------------------|-------------|-------|
| <b>celková výměra</b>       | 672,7       | 100,0 |
| orná půda                   | 598,0       | 88,9  |
| vinice                      | 0,0         | 0,0   |
| zahrady                     | 7,9         | 1,2   |
| sady                        | 0,0         | 0,0   |
| travní porosty              | 66,7        | 9,9   |

#### c) Bonitované půdně ekologické jednotky

Výchozím podkladem pro ochranu zemědělského půdního fondu v rámci územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky. Pětimístný kód půdně ekologických jednotek (dále jen BPEJ) definovaný vyhláškou Ministerstva zemědělství č. 227/2018 Sb., kterou se stanoví

charakteristika bonitovaných půdně ekologických jednotek a postup pro jejich vedení a aktualizaci, ve znění pozdějších předpisů vyjadřuje:

1. místo klimatický region,
2. a 3. místo hlavní půdní jednotka (HPJ) - je syntetická agronomická jednotka charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě,
4. místo kód kombinace sklonitosti a expozice,
5. místo kód kombinace skeletovitosti a hloubky půdy.

Pomocí tohoto kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ třída ochrany zemědělské půdy (I.-V.). Zařazení BPEJ do tříd ochrany je stanoveno ve vyhl. č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů.

Dle map BPEJ se území městyse nachází v klimatickém regionu „MT1“ mírně teplý, suchý, s průměrnou roční teplotou 7 – 8,5 st. C, průměrný roční úhrn srážek 450 – 550 mm.

#### d) Investice do půdy

V katastru městyse se nachází pozemky, na kterých bylo v minulosti vybudováno odvodnění. Zastoupeny jsou vzhledem k celkové výměře ZPF velmi malou rozlohou. Řešením změny ÚP nejsou dotčeny.

#### e) Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby

Na území městyse se nachází východně od sídla zemědělský areál. Ve využití území výrazně převažuje orná půda nad zalesněným územím.

#### f) Uspořádání zemědělského půdního fondu a pozemkové úpravy

V území byla provedena Jednoduchá pozemková úprava – upřesnění přídelů v k.ú. Lukov nad Dyjí.

#### g) Opatření k zajištění ekologické stability

V území byl zpracován místní plán územního systému ekologické stability (ÚSES), který je zpracován do platného ÚP. Změna č. 1 vymezení ÚSES respektuje po dohodě s obcí a příslušným dotčeným orgánem (Správou NP Podyjí) zmenšuje plošný rozsah lokálního biocentra LBC.7 Příčky o část, která není realizována a byla vymezena v dosavadním ÚP. Prodloužen je lokální biokoridor LBK.8 až k upravenému biocentru LBC.7.

## h) Tabulka záborů ZPF

| Označení lokality ve výkresu záborů půdního fondu | Navržené využití                                       | Souhrn výměry záborů [ha] | Výměra záborů podle tříd ochrany [ha] |     |      |     |    | Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu | Informace o existenci závlah | Informace o existenci odvodnění | Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody | Informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g) vyhl. | Poznámka                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|-----|------|-----|----|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   |                                                        |                           | I.                                    | II. | III. | IV. | V. |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                                       |                                                                                                                                                                                                                                         |
| Z.11                                              | veřejné prostranství všeobecné PU                      | 0,3399                    | 0,3399                                |     |      |     |    | 0                                                                            | nejsou                       | nejsou                          | nejsou                                                                   | ne                                                    | V severní části plochy nejde o nový zábor ZPF, ale o změnu využití části zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV B.2 (označení dle dosavadního ÚP) na zastavitelnou plochu veřejné prostranství všeobecné PU Z.11 |
| Z.10                                              | doprava silniční – parkoviště DS.p                     | 0,2233                    | 0,2233                                |     |      |     |    | 0                                                                            | nejsou                       | nejsou                          | nejsou                                                                   | ne                                                    |                                                                                                                                                                                                                                         |
| Z.13                                              | bydlení venkovské BV veřejné prostranství všeobecné PU | 0,0881                    | 0,0881                                |     |      |     |    | 0                                                                            | nejsou                       | nejsou                          | nejsou                                                                   | ne                                                    |                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Celkový zábor ZPF<br/>Změnou č. 4</b>          |                                                        | <b>0,6513</b>             |                                       |     |      |     |    |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                                       |                                                                                                                                                                                                                                         |

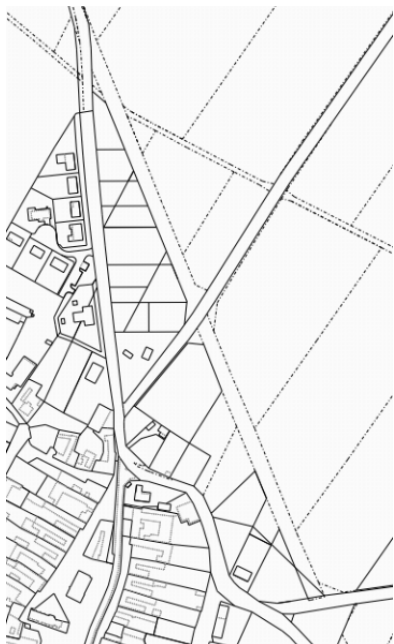
h) Zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení v porovnání s jinými možnými variantami z hlediska ochrany ZPF

Při zpracování změny územního plánu projektant posuzoval v souladu s § 5 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“) v alternativách uspokojení rozvojových potřeb městyse. Bylo hledáno řešení, které by bylo nejvýhodnější jak z hlediska ochrany ZPF, tak i z hlediska ostatních obecných zájmů i urbanistických principů na utváření území.

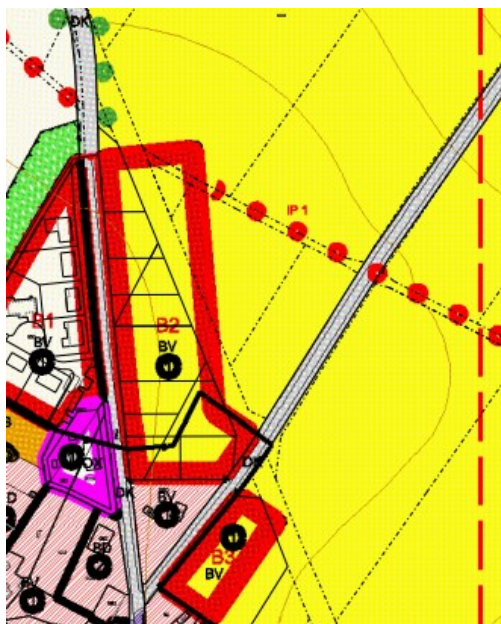
Městys Lukov leží v zemědělské oblasti s převažující kvalitní zemědělskou půdou v okolí sídla. Velkou část zastavěné území městyse obklopuje zemědělská půda I. a II. třídy ochrany. Z důvodů urbanistických a omezené možnosti rozvoje městyse směrem k Národnímu parku Podyjí nebylo možné se jejímu záboru vyhnout. Zastavěné území a jižní a západní část zemědělské půdy v katastru se nachází v ochranném pásmu Národního parku Podyjí a územní rozvoj je výrazně limitován požadavky ochrany přírody a krajiny. Půdy s nižší bonitou navazující na zastavěné území jsou pro orgány ochrany přírody a krajiny neakceptovatelné. Zastavitelné plochy je proto možné navrhnout pouze na severním a severozápadním obvodu zástavby, kde se však nacházejí pouze vysoce chráněné půdy. Navrhované lokality záboru ZPF jsou dle možnosti co nejmenší, vždy v přímé návaznosti na stávající zastavěné území. Velikost zastavitelných ploch odpovídá s příslušnou rezervou velikosti sídla, jeho poloze a rozvojovým možností (dobrá dojezdovou vzdáleností do města Znojma, kvalitní přírodní prostředí, dobré vybavení sítěmi technického infrastruktury).

- Z.10 – při severovýchodním okraji městyse, u silnice III/40819 - zastavitelná plocha dopravy silniční – parkoviště DS.p o celkové ploše 0,2233 ha. Zabírá zemědělskou půdu I. třídy ochrany. Plocha je určena pro parkoviště návštěvníků Národního parku Podyjí. Městys Lukov leží v blízkosti Národního parku Podyjí, který je hojně navštěvován turisty. Je jedním z nástupních míst na turistické trasy. V obci však chybí parkoviště s dostatečnou kapacitou pro odstavení automobilů návštěvníků národního parku. Záměrem městyse je vybudování parkoviště při vstupu do sídla na vlastních pozemcích a zamezit tak parkování vozidel turistů na místních komunikacích a často i zelených plochách v městyse. Kapacita parkoviště je uvažována max. 80 parkovacích stání. Aby parkoviště splnilo svůj účel, bylo nutné ho situovat na okraji sídla, u příjezdové silnice. Proto nebylo možné se záboru kvalitní zemědělské půdy vyhnout. Úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu mimo jiné stanovit koncepci veřejné infrastruktury. Mezi veřejnou infrastrukturu patří i dopravní infrastruktura, tedy i parkoviště pro odstavování vozidel, pro které je Změnou č. 1 ÚP Lukov vymezena zastavitelná plocha.
- Z.11 – při severním okraji městyse – zastavitelná plocha veřejného prostranství všeobecného PU. Zabírá zemědělskou půdu I. třídy ochrany o celkové ploše 0,3399 ha. V minulosti byl zvažován „obchvat“ městyse ze severovýchodu. Jeho trasa je patrná z katastru nemovitostí. Součástí „obchvatu“ je i pozemek parc.č. 60/23 k.ú. Lukov nad Dyjí, na němž je navrhována zastavitelná plocha veřejného prostranství všeobecného PU. Cílem je úvahu o možném budoucím obchvatu městyse neznemožnit. Součástí plochy veřejného prostranství bude místní komunikace, která umožní přístup k zahradám rodinných domů a k ploše veřejné zeleně. V severní části plochy nejde o nový zábor, ale o změnu využití části zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV B.2 (označení dle dosavadního ÚP). Jde o záměr v rámci koncepce dopravní infrastruktury, která náleží dle § 10 stavebního zákona mezi veřejnou infrastrukturu. Úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu mimo jiné stanovit koncepci veřejné infrastruktury.

-



Výřez katastrální mapy k.ú. Lukov nad Dyjí



Výřez hlavního výkresu dosavadního ÚP Lukov

- Z.13 – při severovýchodním okraji městyse, u silnice III/40819 – zastavitelná plocha bydlení venkovské BV a veřejné prostranství všeobecné PU. Plocha zabírá zemědělskou půdu I. třídy ochrany o celkové ploše 0,0881 ha. Pozemek je veden katastru nemovitostí jako zahrada, v současné době je zatravněn. Směrem ke hřbitovu bude ponechán pás zeleně zahradní a sadové ZZ v šířce cca 5 m, který zajistí odstup bydlení od pietního místa (hřbitova). Z jihozápadu, směrem k silnici III/40819 je vymezen pás veřejného prostranství všeobecného PU z důvodu zajištění odstupu stavby RD od silnice a zachování pohledu na márnici a hřbitov při příjezdu do městyse směrem od Podmolí. Z uvedené silnice je plocha přímo přístupná, sítě technického vybavení bude nutné k ploše prodloužit. Je uvažována pro jeden rodinný dům. Plocha doplní stávající i v územním plánu uvažovanou zástavbu rodinných domů podél severovýchodního okraje silnice III/40819. Veřejný zájem navrhovaného záboru ZPF v případě plochy určené pro bydlení lze spatřovat v potřebě vytvořit předpoklady pro zvýšení podílu vysokoškolsky vzdělaných osob a snížení indexu stárí. Nepříznivý stav uvedených demografických ukazatelů byl zjištěn v rámci rozboru udržitelného rozvoje území v ÚAP ORP Znojmo.

#### II.A.8.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na lesní půdní fond

Řešením Změny č. 1 Územního plánu Lukov nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkce lesa.

#### II.A.13 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje

Změna č. 1 Územního plánu Lukov nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které by měly být součástí ZÚR JMK.

#### II.A.14. Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Změna č. 1 Územního plánu Lukov neobsahuje prvky regulačního plánu.

**II.A.15. Vyhodnocení připomínek**

Vyhodnocení připomínek podaných podle § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) k návrhu Změny č.1 Územního plánu Lukov v rámci veřejného projednání konaného dne 22. 9. 2025:

V průběhu veřejného projednání o návrhu Změny č.1 Územního plánu Lukov byla na adresu pořizovatele doručena 3 podání. Tato podání jsou označena P1-P3.

Úplné znění připomínek je součástí spisu, který je veden k projednání návrhu Změny č.1 Územního plánu Lukov.

| Ozn. | Podatel                                      | Ze dne    |
|------|----------------------------------------------|-----------|
| P1   | Veronika Bednářová Skálová, Lukov 11, 669 02 | 1.10.2025 |
| P2   | Mgr. Ivana Stark-Kubátová, Lukov 53, 669 02  | 2.10.2025 |
| P3   | Petra Guňková, Lukov 50, 669 02              | 7.10.2025 |

**P1 – Veronika Bednářová Skálová, Lukov 11, 669 02; připomínka ze dne 1.10.2025**

Podání Veroniky Bednářové Skálové, adresa: Lukov 11, 669 02, jako majitele pozemku parc.č. 28/1 k.ú. Lukov nad Dyjí, bylo zaevidováno na podatelně Městského úřadu Znojmo dne 1.10.2025 pod č.j. MUZN 218841/2025.

**Obsah podání:**

Podání obsahuje nesouhlas se změnou funkčního využití pozemků parc.č. 214/12 a 214/36 k.ú. Lukov nad Dyjí, která mění funkční využití ze stávající plochy veřejných prostranství na plochu občanského vybavení komerční. Nesouhlas je odůvodněn:

Cit.:

**„1.Absence limitu zastavěnosti**

Návrh neobsahuje žádné omezení maximálního koeficientu zastavění. Vzniká tak riziko, že bude zastavěna prakticky celá plocha, což je v rozporu s cílem územního plánování, jak jej vymezuje stavební zákon - totiž chránit kvalitu prostředí a zajistit udržitelný rozvoj území.

**2. Absence povinného podílu zeleně**

Na rozdíl od obytných ploch, kde je obvykle stanovena povinnost ponechat minimálně 70 % zeleně, u navržených ploch OK tato podmínka chybí. Reálně tak hrozí, že na pozemku parc. č. 214/36 bude vybudováno rozsáhlé parkoviště na úkor zeleně, což povede k nevratné ztrátě ekologických a estetických hodnot.

**3. Negativní dopady provozovny na okolí**

Plánovaná stavba určená k prodeji a degustaci vína bude generovat hluk, zvýšený pohyb osob a nárůst automobilové dopravy. To znamená přímé zhoršení podmínek pro bydlení v sousedství, což je v rozporu s ochranou práv sousedů dle občanského zákoníku.

**4. Narušení krajinného rázu**

Stavba bude umístěna ve svahu a s povolenou dvoupodlažní hmotou bude výrazně vyčnívat nad okolní terén. Tím dojde k narušení, jak celkového rázu cenné lokality, tak i pohledových hodnot krajiny, což je v rozporu jak se stavebním zákonem, tak se zákonem o ochraně přírody a krajiny.“

### **Posouzení pořizovatelem**

Pořizovatel nejprve prověřil, zda jde o podání ve smyslu § 97 odst. 1 a 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a to z formálního a věcného hlediska.

Předmětné podání bylo vyhodnoceno jako připomínka splňující podmínky stanovené v § 97 odst. 1 a 2 stavebního zákona, podle kterého může každý uplatnit do 15 dnů ode dne veřejného projednání písemně své připomínky k návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, zpracovává-li se. Dále připomínka musí kromě obecných náležitostí podání podle správního řádu obsahovat odůvodnění a vymezení území dotčeného připomínkou. Lhůta pro uplatnění připomínek byla stanovena do 7.10.2025. Připomínka byla doručena včas. Podání připomínky obsahuje obecné náležitosti podání podle správního řádu, obsahuje odůvodnění a vymezení území dotčeného připomínkou.

### **Vyhodnocení připomínky**

Připomínce se nevyhovuje.

### **Odůvodnění vyhodnocení**

Pozemky parc.č. 214/12 a 214/36 k.ú. Lukov nad Dyjí jsou dle platného územního plánu součástí plochy veřejných prostranství PV2. Návrh Změny č.1 Územního plánu Lukov prověřuje změnu využití těchto pozemků na transformační plochu občanské vybavení komerční OK označenou jako T1. Tento požadavek je součástí schváleného zadání Změny č.1 Územního plánu Lukov jako dílčí změna označená 1.6. Pozemek parc.č. 214/12 k.ú. Lukov nad Dyjí je v KN veden jako zastavěná plocha. Nachází se na něm bývalý pivovarský sklep. Pozemek byl v minulosti zastavěn i nadzemní stavbou, což je zřejmé z ortofota z 30. let minulého století, které je dostupné na mapovém serveru města Znojma. Ke stavbě sklepa náleží pozemek parc.č. 214/36 k.ú. Lukov nad Dyjí, který je v KN veden jako ostatní plocha. Záměrem vlastníka obou pozemků je využít sklep pro uskladnění vína a na pozemku vybudovat prostory pro prodej a degustaci. Prověřena je možnost změny stávajícího využití obou pozemků na plochu transformační občanské vybavení komerční OK.

Vzhledem k potřebě respektovat charakter území a krajinný ráz bylo při vyhodnocování připomínek pořizovatelem, určeným zastupitelem a zpracovatelem rozhodnuto vymežit transformační plochu občanské vybavení komerční OK T.1 pro účely vybudování prostor pro degustaci a prodej vína pouze v rozsahu bývalého pivovarského sklepa – tj. na pozemek parc.č. 214/12 k.ú. Lukov nad Dyjí, jak je doloženo ortofotem z 30. let minulého století a historickými fotografiemi, z nichž je patrné, že nad sklepem stávala přízemní stavba se sedlovou střechou. Proto byla možnost realizace případné stavby omezena původní půdorysnou stopou. Tyto podstatné úpravy vyvolají potřebu opakovaného projednání návrhu změny územního plánu.

Rozsah navrhované transformační plochy T1 je tedy pro opakované projednání návrhu změny ÚPD upraven takovým způsobem, že na pozemku parc.č. 214/12 je navrhováno funkční využití občanské vybavení komerční OK, přičemž na části parc.č. 214/36 k.ú. Lukov nad Dyjí je v souladu se skutečným využitím vymezena stabilizovaná plocha zeleň zahradní a sadová ZZ.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu pro plochy občanského vybavení komerční OK jsou doplněny v tomto znění:

- v transformační ploše T.1 bude hmotové řešení a výška stavby odpovídat původní historické stavbě a její půdorysné stopě, v navazujícím řízení bude prokázáno vhodné začlenění objektu do kontextu sídla
- limitní výšková hladina staveb ve stabilizované ploše je určena stavbami stávajícími
- maximální přípustná intenzita zastavění ve stabilizované ploše je 35% včetně zpevněných ploch.

K připomínce týkající se absence limitu zastavěnosti a absence povinného podílu zeleně pořizovatel uvádí:

Návrh Změny č.1 Územního plánu Lukov byl po veřejném projednání na základě vyhodnocení připomínek a požadavku městyse Lukov upraven tak, aby byla jednoznačně stanovena maximální přípustná intenzita zastavění. Pro stabilizovanou plochu občanské vybavení komerční OK je v upraveném návrhu stanovena maximální intenzita zastavění ve výši 35 % z celkové výměry plochy, a to včetně zpevněných ploch. Rozsah transformační plochy T.1 je upraven, jak je již uvedeno výše. Funkční využití občanské vybavení komerční OK je navrhováno pouze v rozsahu pozemku parc.č. 214/12 a část pozemku parc. č. 214/36 k. ú. Lukov nad Dyjí je v souladu se skutečným stavem a dosavadním využitím vymezena jako stabilizovaná plocha zeleně zahradní a sadové (ZZ), přičemž tato část není určena k zástavbě. Omezení funkčního využití plochy občanské vybavení komerční OK výhradně na pozemek parc. č. 214/12 k. ú. Lukov nad Dyjí tak zajišťuje zachování významného podílu nezpevněných a zelených ploch v řešeném území. S ohledem na výše uvedené pořizovatel konstatuje, že návrh Změny č.1 Územního plánu Lukov po provedených úpravách obsahuje dostatečné prostorové a funkční regulativy, které vylučují nadměrnou zastavěnost území, zajišťují zachování významného podílu ploch zeleně a jsou v souladu s cíli územního plánování, ochranou krajinného rázu i charakterem dotčené lokality.

K bodům připomínky označeným „3. Negativní dopady provozovny na okolí“ a „4. Narušení krajinného rázu“ je třeba uvést, že se jedná o připomínky směřující ke konkrétnímu stavebnímu záměru. Územní plán je základním koncepčním dokumentem obce k usměrňování územního rozvoje o ochrany hodnot jejího území. Územní plán se nezabývá konkrétními stavebními záměry, jejich regulace jsou řešeny příslušným stavebním úřadem v navazujících řízeních. Územnímu plánu nepřísluší zabývat se podrobnostmi, které náleží regulačnímu plánu.

#### **P2 – Mgr. Ivana Stark-Kubátová, Lukov 53, 669 02; připomínka ze dne 2.10.2025**

Podání Mgr. Ivany Stark-Kubátové, adresa: Lukov 53, 669 02, jako majitele pozemků parc.č. 197, 214/11, 214/44 k.ú. Lukov nad Dyjí, bylo zaevidováno na podatelně Městského úřadu Znojmo dne 2.10.2025 pod č.j. MUZN 219738/2025.

#### **Obsah podání:**

Cit.:

„Já výše uvedený vlastník rodinného domu č.p. 53, 669 02 Lukov a dále pozemků p.č. 197, 214/11,214/44 v k.ú. Lukov vznáším v souladu s § 97 stavebního zákona následující připomínky a podněty k prověření a zpracování do právě probíhající změny územního plánu Lukov, oznámené veřejnou vyhláškou C.j.: MUZN 186103/2025, Sp.zn SMUZN 348/2025 UPL/Kos, datovanou 20.8.2025.

#### **Připomínka č.1:**

Dílčí změny - bod 1.6 - Změna veřejného prostranství PV na plochu zeleně zahradní a sadové ZZ. Zde v návrhu změny územního plánu č. 1 chybí uvedení pozemku p.č. 214/44 k.ú. Lukov, který navazuje na pozemky, u kterých se mění využití dle návrhu územního plánu. V grafické části změny územního plánu je pozemek zahrnut. Tímto žádáme zpracovatele územního plánu obce Lukov - změny č.1 o zpracování a do změny č.1 územního plánu.

#### **Připomínka č.2:**

Na pozemku parc.č. 214/12 k.ú. Lukov nad Dyjí, který je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha, se nachází bývalý pivovarský sklep. Funkčně se stavbou souvisí pozemek parc.č. 214/36 k.ú. Lukov nad Dyjí zapsaný v KN jako ostatní plocha. Změna územního plánu řeší využití pozemků na plochu přestavby občanské vybavení komerční OK, kde je záměrem vlastníka pozemků využít sklep jako sklep vinný a zrealizovat na pozemku stavbu pro prodej a degustaci vína.

- Jak jsou řešeny podmínky vyjádření NP Podyjí k tomuto bodu?

- Jakou zastavěnou plochu bude mít navržený objekt? Objekt vinného sklepa by měl mít maximálně půdorysnou plochu ve velikosti současného objektu.
- Jaká bude výška hřebene od stávající příjezdové komunikace? Jedná se o stavbu ve svahu, kde lze stávající vstup považovat za podzemní podlaží, kde když stavbu zvýšíme o další patro bude vyčnívat z krajiny a nebude korespondovat se stávající zástavbou v okolí.
- Bylo prokázáno vhodné začlenění objektu do kontextu sídla?
- Jaké jsou velikostní regulativy staveb v plánované ploše OK?
- Dle vyjádření NP Podyjí: vzhledem k půdorysným rozměrům a požadavkům na výstavbu může být objekt s jedním nadzemním podlažím a případnou nadezdívkou objektem naprosto mimo měřítko zástavby sídla - bylo prověřeno?
- Proč plochy OK neřeší maximální míru zastavění a zpevnění pozemku? U ostatních ploch je ozelení pozemku povinné a konkrétně procentuálně stanovené, proč není zde alespoň 40% zeleně?
- Nový komerční prostor bude vyžadovat nové parkovací plochy pro vozidla. Kde vzniknou tato parkovací místa? Na úkor zeleně?
- Jak bude řešeno oplocení pozemku? Bude zde nějaký regulativ dle požadavků NP Podyjí?
- Jak bude řešen hluk z nově vzniklé provozovny vinného sklepa s ohledem na okolní zástavbu rodinnými domy? Bude podmínka zpracování hlukové studie, aby nedocházelo k omezování stávající rodinné zástavby?

Tímto žádám zpracovatele územního plánu obce Lukov - změny č.1 o zapracování a prověření mých připomínek do změny č.1 územního plánu.

Dále o informaci, jak byly vypořádány a prověřeny připomínky NP Podyjí k navrhované změně územního plánu, konkrétně bodu č.8 týkající se této lokality.“

### **Posouzení pořizovatelem**

Pořizovatel nejprve prověřil, zda jde o podání ve smyslu § 97 odst. 1 a 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a to z formálního a věcného hlediska.

Předmětné podání bylo vyhodnoceno jako připomínka splňující podmínky stanovené v § 97 odst. 1 a 2 stavebního zákona, podle kterého může každý uplatnit do 15 dnů ode dne veřejného projednání písemně své připomínky k návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, zpracovává-li se. Dále připomínka musí kromě obecných náležitostí podání podle správního řádu obsahovat odůvodnění a vymezení území dotčeného připomínkou. Lhůta pro uplatnění připomínek byla stanovena do 7.10.2025. Připomínka byla doručena včas. Podání připomínky obsahuje obecné náležitosti podání podle správního řádu, obsahuje odůvodnění a vymezení území dotčeného připomínkou.

### **Vyhodnocení připomínek**

Připomínkám se vyhovuje částečně.

### **Odůvodnění vyhodnocení**

#### **Připomínka č. 1**

Díličí změnou 1.6. návrhu Změny č. 1 Územního plánu Lukov je vymezována stabilizovaná plocha zeleň zahradní a sadová ZZ v souladu se skutečným využitím. V zadání změny ÚP je tato díličí změna vymezena územím, které je lokalizováno pozemky parc.č. 214/12 k.ú. Lukov nad Dyjí (dle KN zastavěná plocha s výměrou 208 m<sup>2</sup>), parc.č. 214/10, 214/44, 214/11, 214/37 k.ú. Lukov nad Dyjí (v KN zahrada s celkovou výměrou 724 m<sup>2</sup>) a parc.č. 214/36 k.ú. Lukov nad Dyjí (dle KN ostatní plocha o výměře 319 m<sup>2</sup>). Připomínka podatelky upozorňuje na skutečnost, že návrh dokumentace změny ÚP pro veřejné projednání pozemek parc.č. 214/44 nezahrnul mezi pozemky, pro které změna ÚP vymezuje jiné využití – tj. zeleň

zahradní a sadová, jak bylo uvedeno v městysem schváleném zadání změny. V Hlavním výkresu návrhu Změny č. 1 ÚP je tento pozemek součástí plochy zeleň zahradní a sadová ZZ. V textové části návrhu ÚPD ovšem ve výčtu změnou dotčených pozemků chybí. Toto pochybení bude v návrhu dokumentace pro opakované projednávání napraveno a daný pozemek parc.č. 214/44 bude zahrnut v textové části změny ÚP rovněž mezi pozemky, kterých se dílčí změna označená jako 1.6 týká. Požadavku vlastníka pozemku parc. 214/44 k.ú. Lukov nad Dyjí na jeho vymezení jako plocha zeleň zahradní a sadová ZZ se rozhodla obec vyhovět s tím, že se jedná o uvedení textové části do souladu s grafickou částí a schváleným zadáním Změny č.1 Územního plánu Lukov.

#### Připomínka č. 2

V připomínce č. 2 jsou formulovány dotazy směřující k pozemkům parc.č. 214/12 a 214/36 k.ú. Lukov nad Dyjí, které jsou dotčeny navrhovanou změnou funkčního využití. K této dílčí změně územního plánu pořizovatel uvádí:

Pozemky parc.č. 214/12 a 214/36 k.ú. Lukov nad Dyjí jsou dle platného územního plánu součástí plochy veřejných prostranství PV2. Návrh Změny č.1 Územního plánu Lukov prověřuje změnu využití těchto pozemků na transformační plochu občanské vybavení komerční OK označenou jako T1. Tento požadavek je součástí schváleného zadání Změny č.1 Územního plánu Lukov jako dílčí změna označená 1.6. Pozemek parc.č. 214/12 k.ú. Lukov nad Dyjí je v KN veden jako zastavěná plocha. Nachází se na něm bývalý pivovarský sklep. Pozemek byl v minulosti zastavěn i nadzemní stavbou, což je zřejmé z ortofota z 30. let minulého století, které je dostupné na mapovém serveru města Znojma. Ke stavbě sklepa náleží pozemek parc.č. 214/36 k.ú. Lukov nad Dyjí – dle KN ostatní plocha. Záměrem vlastníka obou pozemků je využít sklep pro uskladnění vína a na pozemku vybudovat prostory pro prodej a degustaci. Prověřena je možnost změny stávajícího využití obou pozemků na plochu transformační občanské vybavení komerční OK.

Vzhledem k potřebě respektovat charakter území a krajinný ráz bylo při vyhodnocování připomínek pořizovatelem, určeným zastupitelem a zpracovatelem rozhodnuto vymezit transformační plochu T.1 - občanské vybavení komerční OK v rozsahu bývalého pivovarského sklepa, což představuje pouze pozemek parc.č. 214/12 k.ú. Lukov nad Dyjí, jak je doloženo ortofotem z 30. let minulého století a historickými fotografiemi, z nichž je patrné, že nad sklepem stávala přízemní stavba se sedlovou střechou. Proto byla možnost realizace případné stavby omezena původní půdorysnou stopou. Tyto podstatné úpravy vyvolají potřebu opakovaného projednání návrhu změny územního plánu.

Rozsah navrhované transformační plochy T1 je tedy pro opakované projednání návrhu změny ÚPD upraven takovým způsobem, že na pozemku parc.č. 214/12 je navrhováno funkční využití občanské vybavení komerční OK, přičemž na části pozemku parc.č. 214/36 k.ú. Lukov nad Dyjí je v souladu se skutečným využitím vymezena stabilizovaná plocha zeleň zahradní a sadová ZZ.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu pro plochy občanského vybavení komerční OK jsou doplněny v tomto znění:

- v transformační ploše T.1 bude hmotové řešení a výška stavby odpovídat původní historické stavbě a její půdorysné stopě, v navazujícím řízení bude prokázáno vhodné začlenění objektu do kontextu sídla
- limitní výšková hladina staveb ve stabilizované ploše je určena stavbami stávajícími
- maximální přípustná intenzita zastavění ve stabilizované ploše je 35% včetně zpevněných ploch.

K dotazům, které se týkají vyjádření a připomínek NP Podyjí, pořizovatel uvádí, že v rámci společného jednání k návrhu Změny č.1 Územního plánu Lukov úřad územního plánování neobdržel od dotčeného orgánu ochrany přírody (tj. Správy NP Podyjí) v zákonem stanoveném termínu žádné stanovisko či vyjádření. Vzhledem k připomínkám podatele, které byly obdrženy v rámci veřejného projednání a směřovaly k vyjádření Správy Národního parku Podyjí, požádal pořizovatel tento dotčený orgán o vyjádření. V zaslané žádosti byl dotčený orgán současně informován o podstatných úpravách návrhu změny ÚP pro opakované projednání. Dne 20.2.2026 obdržel pořizovatel „Vyjádření k připomínce k navrhované změně č. 1 Územního plánu Lukov“, které bylo zaevidováno na podatelně Městského úřadu Znojmo pod

č.j. MUZN 36303/2026. V tomto vyjádření dotčený orgán uvádí: Cit.: „Po provedené úpravě s návrhem Správa NP souhlasí.“

Další body podání, jež představují dotazy na konkrétní stavební záměr se rozhodla obec neakceptovat. Územní plán je základním koncepčním dokumentem obce k usměrňování územního rozvoje o ochrany hodnot jejího území. Územní plán se nezabývá konkrétními stavebními záměry, jejich regulace jsou řešeny příslušným stavebním úřadem v navazujících řízeních. Územnímu plánu nepřísluší zabývat se podrobnostmi, které náleží regulačnímu plánu.

### **P3 – Petra Guňková, Lukov 50, 669 02; připomínka ze dne 7.10.2025**

Podání Petry Guňkové, adresa: Lukov 50, 669 02, jako majitele pozemků parc.č. 214/10 k.ú. Lukov nad Dyjí, bylo zaevidováno na podatelně Městského úřadu Znojmo dne 7.10.2025 pod č.j. MUZN 223446/2025.

#### **Obsah podání:**

Cit.:

„Jakožto majitelé a sousedé pozemku č. 214/10 nesouhlasíme s návrhem změny územního plánu plochy 214/36 a 214/12 na komerční využití z důvodů:

- a) pro pozemky 214/36 a 214/12 v komerčním využití není stanoveno minimální zazelenění. Z naší strany majitelů je povinnost dodržet 70 % zeleně, 30 % zastavěnost vůči sousedovi.
- b) pro výše uvedené pozemky není stanovena maximální zastavěnost
- c) žádáme vyjasnění protihlukového opatření (komerční využití pro hosty, oslavy, atp.)
- d) žádáme vyjádření k vizualizaci oplocení, pozemek 214/36 je z části ve svahu. Případná stavba s přízemím a 1NP bud vyvýšená a nezapadá do koncepce aktuálního vzhledu.

#### **Posouzení pořizovatelem**

Pořizovatel nejprve prověřil, zda jde o podání ve smyslu § 97 odst. 1 a 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a to z formálního a věcného hlediska.

Předmětné podání bylo vyhodnoceno jako připomínka splňující podmínky stanovené v § 97 odst. 1 a 2 stavebního zákona, podle kterého může každý uplatnit do 15 dnů ode dne veřejného projednání písemně své připomínky k návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, zpracovává-li se. Dále připomínka musí kromě obecných náležitostí podání podle správního řádu obsahovat odůvodnění a vymezení území dotčeného připomínkou. Lhůta pro uplatnění připomínek byla stanovena do 7.10.2025. Připomínka byla doručena včas. Podání připomínky obsahuje obecné náležitosti podání podle správního řádu, obsahuje odůvodnění a vymezení území dotčeného připomínkou.

#### **Vyhodnocení připomínek**

Připomínkám se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění vyhodnocení**

Pozemky parc.č. 214/12 a 214/36 k.ú. Lukov nad Dyjí jsou dle platného územního plánu součástí plochy veřejných prostranství PV2. Návrh Změny č. 1 Územního plánu Lukov prověřuje změnu využití těchto pozemků na transformační plochu občanské vybavení komerční OK označenou jako T1. Tento požadavek je součástí schváleného zadání Změny č. 1 Územního plánu Lukov jako dílčí změna označená 1.6. Pozemek parc.č. 214/12 k.ú. Lukov nad Dyjí je v KN veden jako zastavěná plocha. Nachází se na něm bývalý pivovarský sklep. Pozemek byl v minulosti zastavěn i nadzemní stavbou, což je zřejmé z ortofota z 30. let minulého století, které je dostupné na mapovém serveru města Znojma. Ke stavbě sklepa náleží pozemek parc.č. 214/36 k.ú. Lukov nad Dyjí – dle KN ostatní plocha. Záměrem vlastníka obou pozemků je využít

sklep pro uskladnění vína a na pozemku vybudovat prostory pro prodej a degustaci. Prověřena je možnost změny stávajícího využití obou pozemků na plochu transformační občanské vybavení komerční OK.

Vzhledem k potřebě respektovat charakter území a krajinný ráz bylo při vyhodnocování připomínek pořizovatelem, určeným zastupitelem a zpracovatelem rozhodnuto vymezit transformační plochu občanské vybavení komerční OK T.1 pro účely vybudování prostor pro degustaci a prodej vína pouze v rozsahu bývalého pivovarského sklepa – tj. na pozemek parc.č. 214/12 k.ú. Lukov nad Dyjí, jak je doloženo ortofotem z 30. let minulého století a historickými fotografiemi, z nichž je patrné, že nad sklepem stávala přízemní stavba se sedlovou střechou. Proto byla možnost realizace případné stavby omezena původní půdorysnou stopou. Tyto podstatné úpravy vyvolávají potřebu opakovaného projednání návrhu změny územního plánu.

Rozsah navrhované transformační plochy T1 je tedy pro opakované projednání návrhu změny ÚPD upraven takovým způsobem, že na pozemku parc.č. 214/12 je navrhováno funkční využití občanské vybavení komerční OK, přičemž na části pozemku parc.č. 214/36 k.ú. Lukov nad Dyjí je v souladu se skutečným využitím vymezena stabilizovaná plocha zeleň zahradní a sadová ZZ.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu pro plochy občanského vybavení komerční OK jsou doplněny v tomto znění:

- v transformační ploše T.1 bude hmotové řešení a výška stavby odpovídat původní historické stavbě a její půdorysné stopě, v navazujícím řízení bude prokázáno vhodné začlenění objektu do kontextu sídla
- limitní výšková hladina staveb ve stabilizované ploše je určena stavbami stávajícími
- maximální přípustná intenzita zastavění ve stabilizované ploše je 35% včetně zpevněných ploch.

K bodům připomínky, jež nesouhlasí se změnou funkčního využití pozemků parc.č. 214/36 a 214/12 k.ú. Lukov nad Dyjí z důvodu nestanovení maximální zastavěnosti a minimálního zazelenění pořizovatel konstatuje:

Návrh Změny č.1 Územního plánu Lukov byl po veřejném projednání na základě vyhodnocení připomínek a požadavku městyse Lukov upraven tak, jak je již uvedeno výše. Pro stabilizovanou plochu občanské vybavení komerční OK je v upraveném návrhu stanovena maximální intenzita zastavění ve výši 35 % z celkové výměry plochy, a to včetně zpevněných ploch. Funkční využití občanské vybavení komerční OK je navrhováno pouze v rozsahu pozemku parc.č. 214/12 a část pozemku parc. č. 214/36 k. ú. Lukov nad Dyjí je v souladu se skutečným stavem a dosavadním využitím vymezena jako stabilizovaná plocha zeleně zahradní a sadové (ZZ), přičemž tato část není určena k zástavbě. Omezení funkčního využití plochy občanské vybavení komerční OK výhradně na pozemek parc. č. 214/12 k. ú. Lukov nad Dyjí tak zajišťuje zachování významného podílu nezpevněných a zelených ploch v řešeném území. S ohledem na výše uvedené pořizovatel konstatuje, že návrh Změny č.1 Územního plánu Lukov po provedených úpravách obsahuje dostatečné prostorové a funkční regulativy, které vylučují nadměrnou zastavěnost území, zajišťují zachování významného podílu ploch zeleně a jsou v souladu s cíli územního plánování, ochranou krajinného rázu i charakterem dotčené lokality.

K bodům podání označeným jako c/ a d/ pořizovatel uvádí, že směřují ke konkrétnímu stavebnímu záměru. Územní plán je základním koncepčním dokumentem obce k usměrňování územního rozvoje o ochrany hodnot jejího území. Územní plán se nezabývá konkrétními stavebními záměry, jejich regulace jsou řešeny příslušným stavebním úřadem v navazujících řízeních. Územnímu plánu nepřísluší zabývat se podrobnostmi, které náleží regulačnímu plánu.

Vyhodnocení připomínek podaných podle § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Lukov v rámci **opakovaného veřejného projednání** konaného dne 1.6.2026:

V rámci opakovaného veřejného projednání nebyly připomínky uplatněny.

## **II.A.16 Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem**

Příslušný protokol je přílohou tohoto textu.

## **II.A.17 Text ÚP Lukov s vyznačením změn**

Text je součástí samostatné přílohy textové části odůvodnění Změny č. 1 Územního plánu Lukov.

### **Grafická část odůvodnění:**

|                                               |           |
|-----------------------------------------------|-----------|
| 4 Koordinační výkres                          | 1 : 5 000 |
| 5 Výkres předpokládaných záboru půdního fondu | 1 : 5 000 |

### **POUČENÍ:**

Proti Změně č. 1 Územního plánu Lukov, vydaného formou opatření obecné povahy, nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

V Lukově dne:

\_\_\_\_\_  
Marek Langer  
starosta obce Lukov

\_\_\_\_\_  
Bc. Vladimíra Hochová  
místostarostka obce Lukov

(razítko obce)