

# MĚSTSKÝ ÚŘAD HUSTOPEČE

Dukelské nám. 2/2, 693 17 Hustopeče

ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE

## Návrh zadání

### ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

#### NĚMČIČKY

#### Okres Břeclav

Č. j. Reg/4708/12/440/3, S00NX00QV41Y

Dne: 22. 10. 2013

Zpracovala: Ing. arch. Lydie Filipová

Tel. 519 441 094

e-mail: [region@hustopece-city.cz](mailto:region@hustopece-city.cz)

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Němčičky

# ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU NĚMČIČKY

## ÚVOD

Rozhodnutí Zastupitelstva obce NĚmčičky o pořízení změny Územního plánu NĚmčičky je odůvodněno:

- Zrušením části územního plánu

Územní plán NĚmčičky byl vydán usnesením Zastupitelstva obce NĚmčičky č. 5/17/2011 dne 21. 4. 2011, s účinností od 13. 5. 2011. Podle rozsudku Krajského soudu v Brně 63 A 1/2012-54 ze dne 29. 5. 2012 byl Územní plán NĚmčičky v části týkající se nově vymezené zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech (BR) Zo9b zrušen dnem právní moci rozsudku. V souladu s § 55 odst. 3 č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (stavební zákon), rozhodlo o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu.

- Uplatňováním územního plánu

Obec je podle ustanovení § 5 odst. 6 stavebního zákona rovněž povinna soustavně sledovat územní plán a vyhodnocovat jej podle stavebního zákona. Dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, je povinna pořídit změnu příslušné územně plánovací dokumentace. Takovými změnami podmínek v území jsou Komplexní pozemkové úpravy pro katastrální území NĚmčičky u Hustopečí a stav a technické parametry kanalizační sítě v obci. Zastupitelstvo obce NĚmčičky rozhodlo o zapracování Komplexních pozemkových úprav pro k. ú. NĚmčičky u Hustopečí do změny Územního plánu NĚmčičky a o prověření a případné úpravě, vyřazení nebo doplnění vybraných ploch vymezených v Územním plánu NĚmčičky k zastavění, zejména v souvislosti s limity kanalizační sítě v obci.

Zastupitelstvo obce NĚmčičky schválilo na základě ustanovení § 6 odst. 5 písm. a), § 44 písm. a) a § 55 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (stavební zákon), na svém zasedání dne 25. 9. 2013, usnesením č. 15/5/2013, pořízení Změny č. 1 Územního plánu NĚmčičky (dále jen Změna č.1 ÚP NĚmčičky).

Na základě žádosti obce NĚmčičky o pořízení Změny č. 1 ÚP NĚmčičky zahájil Odbor regionálního rozvoje MÚ Hustopeče, úřad územního plánování, pořizování Změny č. 1 ÚP NĚmčičky, postupem podle § 55 odst. (2) stavebního zákona, poněvadž požadovaná změna územního plánu přesahuje svým rozsahem část ÚP NĚmčičky zrušenou rozsudkem KS v Brně a nelze tak uplatnit postup dle § 55 odst. (3) stavebního zákona.

## NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP NĚMČIČKY

Návrh Zadání Změny č. 1 ÚP NĚmčičky je zpracován v souladu s ustanovením § 47 odst. 1 stavebního zákona a § 11 vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška) v platném znění a Přílohy č. 6 vyhlášky s ohledem na upřesnění požadavků vyplývajících:

- Z Politiky územního rozvoje České republiky 2008, vydané vládou České republiky usnesením č. 929 ze dne 20. 7. 2009 (dále jen PÚR); vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území, konkretizuje úkoly územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech;
- Z územně plánovací dokumentace vydané krajem; Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen ZÚR) byly vydány na 25. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje, dne 22. 9. 2011, avšak rozsudkem Nejvyššího správního soudu byly dne 21. 6. 2012 zrušeny, a proto nejsou v obsahu požadovány, případně jsou uvedeny požadavky z krajských oborových dokumentů;
- Z územně analytických podkladů správního území obce s rozšířenou působností Hustopeče (dále jen ÚAP Hustopeče) z roku 2012 a z územně analytických podkladů Jihomoravského kraje 2011, (dále jen ÚAP JMK) zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci; případně z doplňujících průzkumů a rozborů;

- Z územní studie Němčičky a z dalších požadavků obce a podmínek, které budou případně doplněny dotčenými orgány a veřejností.

## CÍLE A POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

**Základní koncepce rozvoje území obce, vyjádřená zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury**

Z PÚR:

- Řešené území neleží v žádné rozvojové oblasti
- Řešené území není součástí žádné rozvojové osy
- Řešené území neleží ve specifických oblastech vymezených v PÚR ČR
- Řešené území neleží v trase koridorů technické infrastruktury a dopravy

Změna č. 1 ÚP Němčičky zohlední republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, tzn. mimo jiné ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví; zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice; hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace; vytvářet podmínky pro preventivní ochranu zdraví a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod; vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury; pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu; úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Ze ZÚR:

Nejsou požadavky.

Z ÚAP Hustopeče:

Při zpracování Změny č. 1 ÚP Němčičky je třeba vycházet ze 2. úplné aktualizace Územně analytických podkladů ORP Hustopeče 2012 pro území obce Němčičky (dále jen ÚAP), včetně rozboru udržitelného rozvoje území Němčičky.

Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci:

- nZPoNKs - Zastavitelná plocha zasahuje do nadregionálního biokoridoru
- sBF/ZUs - Brownfields zatěžuje zastavěné území (lokální)
- nZPo1Bs - Zastavitelná plocha zasahuje do zemědělské půdy I. třídy ochrany (lokální)
- nZPo2Bs - Zastavitelná plocha zasahuje do zemědělské půdy II. třídy ochrany (lokální)
- nZPoLEs - Zastavitelná plocha zasahuje do pozemků určených pro plnění funkce lesa (lokální)

Z ÚAP JMK:

Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci:

- Hygienická závada: Zatížení území obce imisemi
- Územní ohrožení: Území ohrožené záplavami Q100
- Územní ohrožení: Území zranitelných oblastí - ohrožení kvality podzemních i povrchových vod zemědělskou činností.

Z dalších požadavků:

Důvodem pro soudní zrušení části územního plánu Němčičky bylo nedostatečné vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch v rozporu se stavebním zákonem.

V zájmu nápravy tohoto pochybení rozhodla obec Němčičky o provedení aktuální a důsledné analýzy využití zastavěného území obce a zpracování podkladu pro prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení územní studií, kterou na její žádost pořídil podle § 6 odst. 1 písm. c) a dle § 30 stavebního zákona příslušný úřad územního plánování Odbor regionálního rozvoje MÚ Hustopeče. Územní studie Němčičky (dále také jen „studie“), jejímž projektantem byl Ing. arch. Pavel Klein, autorizovaný architekt č. 3647 ČKA, byla zhotovena v červnu 2013.

Data o studii byla poté, co pořizovatel schválil možnost jejího využití podle § 25 stavebního zákona jako podkladu pro změnu územního plánu, vložena dne 11. 10. 2013 do Evidence územně plánovací činnosti ČR.

- Plocha BR Z09b

Ze závěrů Studie vyplývá:

V Územním plánu Němčičky jsou po zrušení plochy BR Z09b vymezeny plochy pro bydlení o celkové výměře 6,71 ha. Studie prověřila, že z této plochy bylo zastavěno 0,7 ha a k zastavění zbývá 6,01 ha zastavitelných ploch pro bydlení.

Dle studie se celkový počet obyvatel obce v roce 2030 odhaduje od 610 až 623 obyvatel a plocha potřebná pro rozvoj bydlení se pohybuje od 3,3 ha do cca 6 ha. Uvažovaný přírůstek staveb za rok je 1,8 – 3,1 rodinných domů za rok. Dle 2. Úplné aktualizace Územně analytických podkladů ORP Hustopeče (ÚAP) z roku 2012 se v roce 2026 předpokládá 610 obyvatel a potřeba 24 nových bytů. Skutečnost však předpokladům ÚAP neodpovídá, poněvadž počet obyvatel obce Němčičky dosáhl dle ČSÚ ke konci roku 2011 počtu 618 obyvatel. Momentální evidovaná poptávka po výstavbě v obci Němčičky je 16 stavebních pozemků. Celková potřeba stavebních míst v návrhovém období do roku 2030, včetně rezervy, je dle studie cca 39 stavebních míst.

Obec Němčičky se potýká s nevyhovující kanalizací. Z tohoto důvodu studie uvádí, že plochy vymezené územním plánem k zastavění je potřeba prověřit a v návrhu Změny č. 1 ÚP Němčičky upravit jejich kapacity, a funkční využití, případně je vyřadit z návrhových ploch, v souvislosti s možnostmi jejich připojení na technické a dopravní sítě v území.

V současné době mají zastavitelné plochy pro bytovou výstavbu, vhodné z hlediska možnosti připojení na kanalizaci, velikost 0,95 ha a lze na nich umístit cca 11 RD. Po studií navrhovaných úpravách tato návrhová plocha v Územním plánu Němčičky zůstane a spolu s dalšími plochami pro bydlení a pro plochy smíšené o celkové bude mít rozlohu cca 2,32 ha s kapacitou cca 20 rodinných domů.

Z výše uvedeného je zřejmé, že ve změně územního plánu je potřeba vymežit plochy pro bydlení, které umožní rozvoj obce Němčičky v nejbližším časovém horizontu a uspokojí potřebu v poptávce po stavebních pozemcích. Reálnou potřebou pro vyvážený rozvoj obce je vymezení další plochy pro cca 20 rodinných domů o celkové výměře cca 2ha.

Podle provedených analýz připadají v úvahu pouze dvě rozvojové plochy pro bydlení a to lokalita Bočky, nebo údolí severně za stávajícím zemědělským areálem. Studie navrhuje jako urbanisticky vhodnější lokalitu Bočky, ve které již byla zahájena bytová výstavba a byly zde vybudovány sítě technické infrastruktury. Lokalitu bude vhodné připravit v celém rozsahu, aby nedošlo k poddimenzování nových sítí technické infrastruktury. Podrobné podmínky pro zastavění lokality studie doporučuje řešit následnou územní studií.

Navržená plocha v lokalitě Bočky se na východním okraji dotýká chráněného území Evropsky významné lokality Natura 2000 – Kuntínov CZ0624101.

- Plocha BR Z 01 – zmenšení plochy, úprava, aby umožňovala zástavbu rodinnými domy v uliční frontě, nikoliv v zahradách na okraji zastavěného území;
- Plocha BR Z 02 – zmenšení plochy, úprava, aby umožňovala zástavbu rodinnými domy v uliční frontě, nikoliv v zahradách (zmenšení plochy);
- Plocha BR Z 03 – zmenšení plochy, úprava, aby umožňovala zástavbu rodinnými domy v uliční frontě, nikoliv v zahradách;
- Plocha označená 06 Z BR – úprava využití jako plocha smíšená obytná;
- Plocha označená BR Z09a – úprava k zastavění jako plocha pro výstavbu rodinných domů a plocha; smíšená specifická, umožňující individuální rekreaci a výstavbu vinných sklepů, případně jako plocha nebo koridor pro dopravní a technickou infrastrukturu a plocha pro veřejnou zeleň;
- Plocha pro bydlení v rodinných domech v lokalitě Bočky, o kapacitě do 2 ha, v návaznosti na tuto plochu bude případně vymezena plocha nebo koridor pro dopravní a technickou infrastrukturu

a plocha pro krajinnou zeleň a plocha smíšená specifická, umožňující individuální rekreaci a výstavbu vinných sklepů;

Požadavky obce Němčičky na prověření záměrů změny vymezení nebo vymezení nových zastavitelných ploch v obci:

- Plocha pro občanskou vybavenost pro lokalitu Bočky a zázemí pro občanskou vybavenost – cestovní ruch s možností vybudování ubytovacího zařízení a arboreta v lokalitě v blízkosti Němčického rybníka směrem na východ, nová plocha pro individuální rekreaci v blízkosti bobové dráhy;
- Změna plochy rekreace individuální na plochu občanského vybavení OV - informační centrum pod rybníkem u Bořetic;
- Přestavbové území u zemědělského družstva - úprava spodní části obce Němčičky;
- Koncepce vodního hospodářství s ohledem na změnu nebo návrh nových zastavitelných ploch;
- Změna č. 1 Územního plánu Němčičky bude zpracována v kontextu s Komplexními pozemkovými úpravami pro katastrální území Němčičky u Hustopečí, budou použity aktuální mapové podklady.

Od doby vydání Územního plánu Němčičky nebyly zjištěny či zaznamenány negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

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

Z PÚR: nevyplývají žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

Požadavky z hlediska ZÚR: nejsou.

Z ÚAP Hustopeče a ÚAP JMK: nevyplývají požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

Další požadavky: Projektant prověří a navrhne vymezení ploch nebo koridorů veřejné infrastruktury pro vymezení územních rezerv a stanovení jejich využití.

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

Z PÚR: nevyplývají žádné požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.

Požadavky z hlediska ZÚR: nejsou.

Z ÚAP: nevyplývají požadavky prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.

Další požadavky: Projektant prověří a navrhne vymezení ploch nebo koridorů veřejné infrastruktury pro vymezení veřejně prospěšných staveb a pro veřejně prospěšná opatření, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.

#### **Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**

Z PÚR: nevyplývají žádné požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

Požadavky z hlediska ZÚR: nejsou.

Z ÚAP Hustopeče a ÚAP JMK: Nevyplývají žádné požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

Další požadavky: Prověřit a stanovit podmínku zpracování územní studie v lokalitě Bočky a jejím okolí.

#### **Případný požadavek na zpracování variant řešení**

Z PÚR: nevyplývají žádné požadavky na zpracování variant řešení.

Požadavky z hlediska ZÚR: nejsou.

Z ÚAP Hustopeče a ÚAP JMK: nevyplývají žádné požadavky na zpracování variant řešení.

Další požadavky: nejsou.

#### **Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění**

## **včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Změna č. 1 ÚP Němčičky se zpracuje a vydá podle §13, §14 a §16 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, a Přílohy č. 7 vyhlášky, v rozsahu měněných částí.

Změna č. 1 ÚP Němčičky bude obsahovat:

Výroková část:

- I. Textová část
- II. Grafická část:
  - Výkres základního členění území včetně aktuálního vyznačení hranic zastavěného území v měřítku 1:5 000
  - Hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci včetně aktuálního vyznačení hranic zastavěného území v měřítku 1:5 000
  - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1:5 000
  - Podle potřeby výkres změn v území - etapizace

Odůvodnění:

- I. Textová část
- II. Grafická část
  - Koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000
  - Výkres širších vztahů v měřítku 1 : 100 000
  - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000

Počet vyhotovení územního plánu:

- Návrh územního plánu: 1 vyhotovení, v tištěné podobě; 2x v digitální podobě na CD-ROM médiu
- Územní plán: 4 vyhotovení, v tištěné podobě, z toho 1x pro obec, 1x pro pořizovatele, 1 x pro stavební úřad, 1 x pro krajský úřad, 2x digitálně na CD-ROM médiu

Způsob vyhotovení územního plánu:

Velikost jednotlivých výkresů (listů) bude dohodnuta v průběhu prací. Dále bude Změna č. 1 ÚP Němčičky předán pořizovateli též v digitální formě ve formátu .pdf (také textová část - WORD a tabulky - EXCEL), .pdf (tabulková část), \*.jpg (grafická část) a \*.dgn (grafická část v MicroStation). Pro práci v GIS bude zajištěno předání územního plánu dle struktury např. MINIS apod.

Výkresy budou poskládány do desek o rozměru 385 x 470 mm.

## **Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Z PÚR: nevyplývají žádné požadavky vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Požadavky z hlediska ZÚR: nejsou.

Z ÚAP Hustopeče a ÚAP JMK: nevyplývají žádné požadavky vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Další požadavky: V území se nachází významná lokalita ochrany životního prostředí. Lokalita Bočky se na východním okraji dotýká chráněného území Evropsky významné lokality Natura 2000 – Kuntínov CZ0624101, kterou navrhované řešení ve změně územního plánu nesmí ohrozit a EVL bude respektována. Předpokládá se tedy, že příslušný orgán ochrany přírody ve svém stanovisku podle § 45 i zákona o ochraně přírody vyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Předpokládá se také, že krajský úřad ve svém stanovisku uvede, že návrh územního plánu nebude třeba posuzovat z hlediska vlivů na životní prostředí. Na základě výše uvedeného nebude třeba zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Otisk úředního razítka

Ing. arch. Lydie Filipová, pořizovatel  
ve spolupráci s Petrem Slezákem, určeným zastupitelem