

## MĚSTSKÝ ÚŘAD HUSTOPEČE

Dukelské nám. 2/2, 693 01 Hustopeče

Odbor územního plánování

MUH/ 16188/26/148

OUP/ 16983/25/148/7

Datum: 12.02.2026

# ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU VELKÉ NĚMČICE NÁVRH

### Pořizovatel:

Odbor územního plánování Městského úřadu Hustopeče

Oprávněná osoba pořizovatele:

Ing. arch. Marcela Horová

### Určený zastupitel:

Pavel Nápravník, starosta

Změna č. 1 Územního plánu Velké Němčice (dále i jen „změna ÚP Velké Němčice“) je pořizována dle § 109 odst.1 a § 111 a dalších ustanovení zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a v souladu s ustanovením § 9 a dalšími vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění (dále jen „vyhláška“), a jejich příloh č. 6, 10 a 14.

### a. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Změna č. 1 ÚP Velké Němčice bude řešena pro celé katastrální území Velké Němčice.

### b. OBSAH NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Změna č. 1 ÚP Velké Němčice bude zpracována v souladu s aktuálně platnými právními předpisy. Změna č. 1 zahrnuje:

#### b.1. Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR)

Změna bude pořizována v souladu s úplným zněním PÚR ČR po změně č. 8, která nabyla účinnosti dne 01.10.2025.

- Respektovat specifickou oblast 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.
- Respektovat specifickou oblast 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 větrné energie.

#### b.2. Požadavky vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace

Změna bude pořizována v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4 (dále jen „ZÚR JMK“) účinnými od 18.04.2025.

Územní rozvojový plán nabyl účinnosti dne 05.10.2024 (dále jen „ÚRP“). V souladu s odst. 5

§ 319 stavebního zákona není ÚRP do doby vydání jeho změny závazný pro navazující územně plánovací dokumentaci.

### **b.3. Požadavky Městysse Velké Němčice**

- b.3.1. Provéřit možnost úpravy regulativů pro plochu BI – bydlení individuální tak, aby bylo možné zřídit v rámci RD, který se nachází v této ploše, pracoviště klinické logopedie (čekárna, ambulance, sociální zařízení pro klienty, šatna). Provoz se předpokládá ambulantní bez lůžkové péče. Parkování klientů bude zajištěno na zpevněné ploše před domem.
- b.3.2. Provéřit možnost změny funkčního využití části plochy občanského vybavení OS pro sport, vymezené v severní části zastavěného území městysse (parc. č. 4015/40, výměra 2 504 m<sup>2</sup>), na plochu pro bydlení hromadné umožňující výstavbu bytového domu s podzemními garážemi o 3 nadzemních a 1 podzemním podlaží.
- b.3.3. Provéřit možnost vyjmutí případně přesunutí návrhové plochy pro dopravu jinou Z43 DX, která zasahuje na pozemky v soukromém vlastnictví, na sousední pozemek parc. č. 5299 ve vlastnictví městysse Velké Němčice.
- b.3.4. Provéřit možnost změny funkčního využití pozemku určeného pro bydlení ležícího v ploše BI – bydlení individuální (parc. č. 1046, výměra 220 m<sup>2</sup>) na plochu výroby a skladování.
- b.3.5. Provéřit možnost změny funkčního využití pozemků určených pro sport (parc. č. 202/10, 202/38, 202/40, celková výměra 26 340 m<sup>2</sup>) na pozemky veřejného prostranství a zeleně.

### **c. ÚČEL NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Účelem navrhovaných změn je:

- uvedení ÚP Velké Němčice do souladu s požadavky právních předpisů, zejména dle § 59 stavebního zákona zpracování v jednotném standardu, s PÚR ČR a nadřazenou územně plánovací dokumentací;
- aktualizace zastavěného území;
- řešení dílčích změn na základě obdržených a vyhodnocených podnětů.

### **d. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k návrhu zadání změny územně plánovací dokumentace, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast bude doplněno.

Stanovisko příslušného úřadu k návrhu zadání změny územně plánovací dokumentace, ve kterém se i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, popřípadě stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí bude doplněno.

### **e. DALŠÍ POŽADAVKY**

- e.1. Předmětem změny č. 1 ÚP Velké Němčice je mimo jiné dle § 59 stavebního zákona konverze do jednotného standardu. Změna a úplné znění budou vyhotoveny v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu, včetně prostorových dat, rovněž ve vektorové formě.

Jednotný standard stanoví standardizované části a požadavky na

- a) geodetický referenční systém,
- b) strukturu standardizovaných částí,
- c) grafické vyjádření standardizovaných částí,

- d) výměnný formát dat
- e) metadata.
- e.2. Bude aktualizováno vymezení zastavěného území včetně stanovení data, k němuž je vymezeno.
- e.3. Soulad s jednotným standardem bude doložen dokladem z elektronického kontrolního nástroje prokazující soulad datové části územně plánovací dokumentace s jednotným standardem. Zpracovatel provede kontrolu elektronickým kontrolním nástrojem minimálně ve fázi předložení návrhu územně plánovací dokumentace k vydání. V případě výstupu kontroly vektorových dat se statusem varování (warning) budou jednotlivé položky zpracovatelem zdůvodněny. V případě plné funkčnosti kontrolního nástroje bude zpracovatel provádět průběžnou kontrolu elektronickým kontrolním nástrojem i pro každou fázi projednání změny ÚP.
- e.4. Požadavky na uspořádání a označení složek a souborů a na výměnný formát předávaných dat územního plánu jsou stanoveny v příloze č. 14 k vyhlášce č. 157/2024 Sb.
- e.5. Kromě digitální formy, odevzdané na 2 x CD, bude Změna č. 1 ÚP Velké Němčice zpracována v tištěné formě:

#### 2 x Změna č. 1 ÚP Velké Němčice

##### I. Výroková část

Textová část ve formě opatření obecné povahy

Grafická část

|                                                             |          |
|-------------------------------------------------------------|----------|
| I.2a Výkres základního členění území                        | 1: 5 000 |
| I.2b Hlavní výkres                                          | 1: 5 000 |
| I.2c Koncepce technické infrastruktury – vodní hospodářství | 1: 5 000 |
| I.2d Koncepce technické infrastruktury – energetika a spoje | 1: 5 000 |
| I.2e Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanací           | 1: 5 000 |

##### II. Odůvodnění

Textová část včetně textu s vyznačením změn

Grafická část

|                                          |           |
|------------------------------------------|-----------|
| II.2a Koordinační výkres                 | 1: 5 000  |
| II.2b Předpokládané zábory půdního fondu | 1 : 5 000 |
| II.2c Výkres širších vztahů              | 1: 50 000 |

Kromě digitální formy, odevzdané na 2 x CD, bude úplné znění zpracováno v tištěné formě:

#### 2x Úplné znění ÚP Velké Němčice po Změně č. 1

##### Výroková část

Textová část ve formě opatření obecné povahy

Grafická část

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| I.2a Výkres základního členění území                        | 1: 5 000  |
| I.2b Hlavní výkres                                          | 1: 5 000  |
| I.2c Koncepce technické infrastruktury – vodní hospodářství | 1: 5 000  |
| I.2d Koncepce technické infrastruktury – energetika a spoje | 1: 5 000  |
| I.2e Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanací           | 1: 5 000  |
| II.2a Koordinační výkres                                    | 1: 5 000  |
| II.2b Předpokládané zábory půdního fondu                    | 1 : 5 000 |
| II.2c Výkres širších vztahů                                 | 1: 50 000 |
| S1 Schéma cyklistických a turistických tras                 |           |
| S2 Schéma urbanistické kompozice                            |           |

- e.6. Velikost jednotlivých výkresů (listů) bude dohodnuta v průběhu zpracování. Výkresy budou odevzdány složené do desek o rozměrech max. 385 x 470 mm.
- e.7. Pořizovatel požaduje, aby v průběhu prací na návrhu změny ÚP, projektant návrh změny v jeho rozpracovanosti konzultoval s pořizovatelem a určeným zastupitelem.
- e.8. Pořizovatel požaduje, aby projektant odevzdával jednotlivé PDF výkresy rozčleněné na vrstvy (pokud mu to program, ve kterém zpracovává územní plán umožní).

**f. ZÁVĚR**

Návrh zadání Změny č. 1 ÚP Velké Němčice bude před jeho předložením ke schválení Zastupitelstvu městyse Velké Němčice projednán s dotčenými orgány, sousedními obcemi, oprávněnými investory a krajským úřadem za použití § 88 až § 90 a § 334b stavebního zákona. V době projednávání bude návrh zadání zveřejněn na webových stránkách Městského úřadu Hustopeče a toto zveřejnění bude oznámeno veřejnou vyhláškou. Návrh zadání bude rovněž zveřejněn na úřední desce městyse Velké Němčice.

Návrh zadání, doplněný a upravený na základě projednání, se předkládá Zastupitelstvu městyse Velké Němčice ke schválení dle § 27 odst. 1 písm. b) a § 90 stavebního zákona.

**OBSAH:**

- a. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- b. POPIS OBSAHU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU
- c. POPIS ÚČELU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU
- d. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ
- e. DALŠÍ POŽADAVKY
- f. ZÁVĚR