

# Změna č.1 Územního plánu Němčice

<b>Zpracovatel:</b> <b>Ing. arch. Dana Zákostecká</b> Korespondenční adresa: Velké náměstí 4, 386 01 Strakonice IČ: 13 14 40 81  Spolupráce ATELIÉR A113: Ing. arch. Ondřej Novák, Ing. arch. Iveta Nováková	Ing. arch. Dana Zákostecká
<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY</b>	
Vydávající orgán:	Zastupitelstvo obce Němčice Obec Němčice, Němčice 44, 386 01 Čestice
Určený zastupitel:	Jiří Náhlík, starosta
Datum nabytí účinnosti:	
Pořizovatel:	MěÚ Strakonice, odbor rozvoje, úřad územního plánování Velké náměstí 2 386 01 Strakonice
Úřední osoba pořizovatele:	Bc. Alena Vadlejchová, DiS
Jiří Náhlík, starosta	Bc. Alena Vadlejchová, DiS

*Dne 01.01.2024 nabyl účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Dle ustanovení § 334a tohoto zákona se v tzv. přechodném období, tj. od 01.01. 2024 do 30.06.2024, postupuje ve věcech týkajících se územního plánování podle dosavadních právních předpisů, s výjimkou územního řízení týkajícího se vyhrazené stavby. Dosavadními právními předpisy se rozumí zejména zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a jeho prováděcí předpisy, ve znění účinném k 31.12.2023, ale také ta ustanovení zákona č. 283/2021 Sb., která k 31.12. 2023 již účinná byla.*

*V následujícím textu slovní spojení „stavební zákon“ odkazuje na zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Zastupitelstvo obce Němčice, jako příslušný správní orgán na základě ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 55a a § 55b stavebního zákona, § 171 - 174 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu a § 13 a přílohy č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů*

v y d á v á

**Změnu č. 1 Územního plánu Němčice – výrok  
formou opatření obecné povahy**

## **I. Územní plán Němčice změna č. 1 – výrok**

### **Obsah**

<b>I. 1. Obsah a struktura územního plánu.....</b>	<b>3</b>
<i>I. 1.a) Vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno.....</i>	<i>3</i>
<i>I. 1.b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot. ....</i>	<i>3</i>
<i>I. 1.c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně. ....</i>	<i>3</i>
<i>I. 1.d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití. ....</i>	<i>4</i>
<i>I. 1.e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně. ....</i>	<i>5</i>
<i>I. 1.f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití).....</i>	<i>5</i>
<i>I. 1.g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....</i>	<i>6</i>
<i>I. 1.h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelní čísla pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §8 katastrálního zákona. ....</i>	<i>6</i>
<i>I. 1.i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....</i>	<i>6</i>
<b>I. 2. Vymezení dalších ploch, koridorů a staveb .....</b>	<b>7</b>
<i>I. 2.a) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....</i>	<i>7</i>
<i>I. 2.b) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti. ....</i>	<i>7</i>
<i>I. 2.c) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání. ....</i>	<i>7</i>
<i>I. 2.d) Stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....</i>	<i>7</i>
<i>I. 2.e) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb.....</i>	<i>7</i>
<i>I. 2.f) Vymezení staveb nezpůsobitelných pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.....</i>	<i>7</i>
<b>I. 3. Grafická část - výrok .....</b>	<b>7</b>
<i>I. 3.a) Výkres základního členění území .....</i>	<i>7</i>
<i>I. 3.b) Hlavní výkres.....</i>	<i>7</i>
<i>I. 3.c) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací .....</i>	<i>7</i>

**Legenda:**

upozornění na změny  
text změny  
rušený text

*příklad textu*  
**příklad textu**  
~~příklad textu~~

**I. 1. Obsah a struktura územního plánu**

*Změnou č. 1 Územního plánu Němčice se mění název kapitoly*

**I. 1.a) Vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno.**

*Změnou č. 1 Územního plánu Němčice se mění název kapitoly a doplňuje se věta:  
Zastavěné území bylo Změnou č. 1 aktualizováno k datu **9.2.2023**.*

**I. 1.b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.**

*Změnou č. 1 Územního plánu Němčice se mění název kapitoly, text kapitoly se nemění.*

**I. 1.c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.**

*Změnou č. 1 Územního plánu Němčice se mění název kapitoly, doplňuje se a mění název plochy s rozdílným způsobem využití:*

**A2**

výměra (ha): ~~0,5~~ 0,6

**A5**

výměra (ha): ~~0,25~~ 0,3

**O1 - zastavitelná plocha Z1**

výměra (ha): 0,12

současné využití: plochy zemědělské

navrhovaná plocha s rozdílným způsobem využití: plochy občanského vybavení O1

specifické podmínky pro využití: bude zajištěno respektování prostředí nemovité kulturní památky a nepřipustí se jeho narušení. Nežádoucí je zde umísťovat zástavbu nebo rozsáhlé zpevněné plochy.

**O1 - plocha přestavby P1**

výměra (ha): 0,1

současné využití: plochy výroby a skladování

navrhovaná plocha s rozdílným způsobem využití: plochy občanského vybavení O1

specifické podmínky pro využití: v rámci obnovy zámeckého areálu musí být plně respektovány jeho kulturně historické hodnoty, zejména prostorové a hmotové uspořádání objektů, vazba na zámecký park a provázanost areálu s krajinou. Bude zachována hmota, objem a výška dochovaných historických staveb zámeckého areálu.

**O1 - plocha přestavby P2**

výměra (ha): 1,5

současné využití: plochy výroby a skladování, plochy smíšené obytné

navrhovaná plocha s rozdílným způsobem využití: plochy občanského vybavení O1

specifické podmínky pro využití: v rámci obnovy zámeckého areálu musí být plně respektovány jeho kulturně historické hodnoty, zejména prostorové a hmotové uspořádání objektů, vazba na zámecký park a provázanost areálu s krajinou, v ploše mimo areál kulturní památky nebudou umísťovány objekty, které by narušily dálkové pohledy na areál zámku s bývalým dvorem.

**HV-2, HV-3 - zastavitelná plocha Z2:**

výměra (ha): 0,5

současné využití: plochy zemědělské

navrhovaná plocha s rozdílným způsobem využití: plocha technické infrastruktury – vodní zdroje a vodojem

specifické podmínky pro využití: Pouze bodové, podzemní a liniové stavby. Zastavitelnost pozemku včetně oplocení maximálně 25% plochy.

Změnou č.1 Územního plánu Němčice se ruší plochy:

~~VZD—1~~

~~výměra (ha): 0,25~~

~~současné využití: TTP~~

~~navrhovaná plocha s rozdílným způsobem využití: plocha technické infrastruktury – vodní zdroje~~

~~specifické podmínky pro využití: Pouze bodové, podzemní a liniové stavby. Zastavitelnost pozemku včetně oplocení maximálně 25% plochy.~~

~~VZD—2~~

~~výměra (ha): 0,25~~

~~současné využití: TTP~~

~~navrhovaná plocha s rozdílným způsobem využití: plocha technické infrastruktury – vodojem~~

~~specifické podmínky pro využití: Pouze bodové, podzemní a liniové stavby. Zastavitelnost pozemku včetně oplocení maximálně 25% plochy.~~

**I. 1.d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.**

Změnou č.1 Územního plánu Němčice se mění název kapitoly, text kapitoly se mění v kapitole:

**technická infrastruktura – odpadové hospodářství**

~~Tuhý komunální odpad~~ **Směsný komunální odpad** je v řešeném území ukládán do popelnic s odvozem smluvní firmou na řízenou skládku.

Pro ~~tříděný odpad~~ **oddělené soustředování komunálního odpadu (nebezpečného odpadu, papíru, plastů, skla, kovů, biologického odpadu, jedlých olejů, tuků a od 1.1.2025 i textilu)** jsou vyčleněna stanoviště na veřejných prostranstvích. Nebezpečný odpad je v daných termínech odvážen smluvně dohodnutou firmou a likvidován dle předpisů. Navržené plochy smíšené obytné budou likvidovat **TKO směsný komunální odpad** stejným způsobem.

Navržené zastavitelné plochy pro výrobu a skladování budou likvidovat odpady podle režimu stanoveného podrobnějším správním řízením (územním nebo stavebním) podle charakteru výroby a druhu odpadu.

**I. 1.e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.**

*Změnou č.1 Územního plánu Němčice se mění název kapitoly, text kapitoly se doplňuje o:*

**Plocha změn v krajině K1:**

výměra (ha): 0,25

současné využití: plocha technické infrastruktury – vodní zdroje

navrhovaná plocha s rozdílným způsobem využití: plochy zemědělské

**Plocha změn v krajině K2:**

výměra (ha): 0,25

současné využití: plocha technické infrastruktury – vodojem

navrhovaná plocha s rozdílným způsobem využití: plochy zemědělské

**I. 1.f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).**

*Změnou č.1 Územního plánu Němčice se mění název kapitoly.*

*Změnou č.1 Územního plánu Němčice se doplňuje v odstavci:*

**plochy občanského vybavení**

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- stavby a zařízení veřejných služeb (škola, mateřská škola, sociální a zdravotní služby, kultura, správa, sport, obchod, služby)

- pro plochu O1 včetně využití komerční služby, ubytování, stravování

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- související dopravní a technická infrastruktura

- sjezdy, vstupy na okolní pozemky (např. zpřístupnění plochy A5 přes pozemek p.č.55/1 pokud jej nebude možno řešit jiným způsobem).

- pro plochu O1 včetně využití pro bydlení rodinné, drobná řemeslná výroba a služby

PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- komerční služby, ubytování, stravování (pouze pokud souvisí nebo vhodně doplňuje převládající funkci hlavního využití)

- pro plochu O1 využití drobná zemědělská výroba, zahradnictví, květinářství (pouze pokud souvisí nebo vhodně doplňuje převládající funkci hlavního využití)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- autobazary, vrakoviště, skladování

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

výška stavby: přízemí, přízemí s podkrovím, přízemí a patro (neplatí pro stávající objekty v ploše O1, zde bude zachována hmota, objem a výška dochovaných historických staveb zámeckého areálu)

parkování vozidel: plné zajištění parkování klientů na vlastním pozemku

maximální zastavění pozemku: 50% (neplatí pro plochu O1)

Změnou č.1 Územního plánu Němčice se mění název plochy:

**plochy technické infrastruktury ~~VZD1, VZD2~~ na - vodní zdroje a vodojem (HV)**

**I. 1.g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.**

Změnou č.1 Územního plánu Němčice se ruší a doplňuje:

**Veřejně prospěšnými stavbami (§170 zákona č. 183/2006 Sb.) jsou:**

kód	popis	katastrální území	zdůvodnění
<del>VZD1</del>	<del>vodní zdroje</del>	<del>Němčice</del>	<del>plocha pro stavbu veřejně prospěšné technické infrastruktury</del>
<del>VZD2</del>	<del>vodojem</del>	<del>Němčice</del>	<del>plocha pro stavbu veřejně prospěšné technické infrastruktury</del>
<b>HV-3</b>	<b>vodní zdroje a vodojem</b>	<b>Němčice</b>	<b>plocha pro stavbu veřejně prospěšné technické infrastruktury</b>
<b>HV-2</b>	<b>vodní zdroje a vodojem</b>	<b>Němčice</b>	<b>plocha pro stavbu veřejně prospěšné technické infrastruktury</b>

**I. 1.h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelní čísla pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §8 katastrálního zákona.**

Změnou č.1 Územního plánu Němčice se mění název kapitoly, text kapitoly se nemění.

Ruší se kapitola I. 1.i) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části a vkládá se kapitola:

**I. 1.i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.**

Nejsou stanovena žádná opatření.

## **I. 2. Vymezení dalších ploch, koridorů a staveb**

**I. 2.a) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.**

*Změnou č.1 Územního plánu Němčice se text kapitoly nemění.*

**I. 2.b) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.**

*Změnou č.1 Územního plánu Němčice se mění název kapitoly, text kapitoly se nemění.*

**I. 2.c) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání.**

*Změnou č.1 Územního plánu Němčice se mění název kapitoly, text kapitoly se nemění.*

**I. 2.d) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

*Změnou č.1 Územního plánu Němčice se text kapitoly nemění.*

**I. 2.e) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb.**

*Změnou č.1 Územního plánu Němčice se mění název kapitoly, text kapitoly se nemění.*

**I. 2.f) Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.**

*Změnou č.1 Územního plánu Němčice se text kapitoly nemění.*

*Změnou č.1 Územního plánu Němčice se vkládá text:*

*Textová část výrokové části má 8 stran.*

## **I. 3. Grafická část - výrok**

**I. 3.a) Výkres základního členění území** obsahující vyznačení hranic řešeného území, zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch změn.

Číslo výkresu: **01** Měřítko: 1 : 5 000

**I. 3.b) Hlavní výkres** změny č.1 obsahující urbanistickou koncepci, zejména vymezení ploch s rozdílným využitím, dále koncepci uspořádání krajiny včetně ploch s navrženou změnou využití, vymezení zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch změn.

Číslo výkresu: **02** Měřítko: 1 : 5 000

**I. 3.c) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.**

Číslo výkresu: **03** Měřítko: 1 : 5 000

### **Legenda:**

upozornění na změny

text změny

rušený text

*příklad textu*

*příklad textu*

*příklad textu*

## **Poučení:**

**Proti opatření obecné povahy nelze dle § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.**

.....  
starosta obce

.....  
místostarosta obce