

## **Zadání změny č. 3 Územního plánu Příbice**

### **a) vymezení řešeného území**

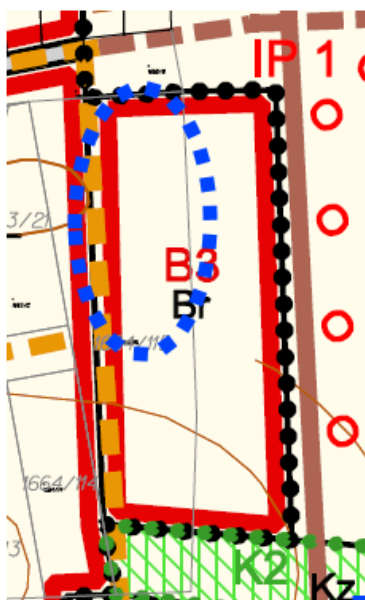
Řešeným územím je celé území obce Příbice.

### **b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace**

V rámci změny:

1. bude na celém území obce aktualizováno vymezení zastavěného území, a bude stanoveno datum k němuž je nově vymezeno,
2. bude Územní plán Příbice (dále jen „Územní plán“) uveden do souladu s požadavky zákona 283/2021 Sb. (dále jen „stavební zákon“) a jeho prováděcích předpisů; zejména bude Územní plán převeden do jednotného standardu ve smyslu § 59 stavebního zákona, a to včetně požadavků na datovou strukturu a strukturu předávaných dat; bude též prověřena úprava kapitoly 3 až 5, ve kterých bude uveden výčet Územním plánem stanovených ploch a koridorů,
3. bude uveden Územní plán do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a bude prověřen soulad s Politikou územního rozvoje ČR; zejména bude prověřeno převzetí koridoru pro železniční dopravu DZ11 vymezeného v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje (včetně prověření územního zpřesnění a prověření vymezení souvisejících veřejně prospěšných staveb) a bude prověřeno vypuštění územní rezervy pro umístění vysokorychlostní železniční trati,
4. bude prověřeno zapracování schváleného Plánu společných zařízení Komplexních pozemkových úprav v k. ú. Příbice; budou prověřeny také změny se zapracováním Plánu společných zařízení související,
5. bude prověřena účelnost dalšího zachování Územním plánem vymezených veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření; v odůvodněných případech bude prověřeno vymezení nových veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření,
6. bude prověřena stabilizace ke svému účelu již využitých částí návrhových ploch Bydlení v rodinných domech (Br),
7. bude prověřeno vymezení plochy Bydlení v rodinných domech (Br) na pozemcích parc. č. 1156/2, 1159/2 a 3670, k. ú. Příbice,
8. bude prověřeno vymezení ploch Bydlení v rodinných domech (Br) na pozemku parc. č. st. 647 k. ú. Příbice a na západní části pozemku parc. č. 1107/1, k. ú. Příbice (tj. západně od řadových garáží); v případě potřeby bude v této souvislosti též prověřena nezbytná úprava stop místních komunikací a prověřeno vymezení nezbytných ploch Veřejných prostranství (Pv);
9. bude prověřeno vymezení plochy Bydlení v rodinných domech (Br) na pozemcích parc. č. 3109, 3110, 3111 a 3112, k. ú. Příbice,

10. bude prověřeno vymezení plochy Bydlení v rodinných domech (Br) lokalizované přibližně ve východní části pozemků parc. č. 3404, 3405 a 3406, k. ú. Přibice,
11. bude prověřeno vymezení plochy Bydlení v rodinných domech (Br) na pozemku parc. č. st. 108, k. ú. Přibice,
12. bude prověřeno vymezení plochy Bydlení v rodinných domech (Br) na pozemcích parc. č. 1712/8 a 1712/167, k. ú. Přibice,
13. bude prověřeno úplné zrušení plochy Bydlení v rodinných domech (Br) B3; alternativně bude prověřena možnost ponechání severozápadní částí této plochy (oblast je přibližně vyznačena na obrázku č. 1 modře tečkovanou elipsou),



Obrázek č. 1

14. bude prověřeno rozšíření plochy Rekreace a vinařství (Rv) R101,
15. bude prověřeno vymezení vhodné návrhové plochy pro umístění zahradnictví (včetně prodejních prostor, skladů a garážování vozidel) na pozemcích parc. č. 4511 a 4512, k. ú. Přibice,
16. bude prověřeno vymezení plochy Výroby smíšené (Vs) na pozemku parc. č. 4534, k. ú. Přibice,
17. bude prověřeno vypuštění návrhové plochy Sadů, zahrad a vinic (Zs) Zs1; v této souvislosti bude též prověřena úprava kapitoly 5.2 závazné textové části,
18. bude prověřeno uvedení vyznačení stopy účelové komunikace z obce Přibice směrem na obec Ivaň do souladu se skutečným stavem (ve stopě nově zbudované komunikace na pozemku parc. č. 3325, k. ú. Přibice); bude prověřeno vymezení plochy Pozemní komunikace (Dk) pod nově vymezenou stoupou; v místech, kde původní stopa neodpovídá nové stopě, bude prověřeno její vypuštění,
19. bude prověřena úprava směrového vedení severojižní stopy místní komunikace D3 (*pozn.: označení dle výkresu veřejně prospěšných staveb a opatření*) při východní straně plochy Bydlení v rodinných domech (Br) B1,

20. bude prověřeno vymezení plochy Pozemní komunikace (Dk) v místě stávající faktické obslužné komunikace pískovny na pozemku parc. č. 4353, k. ú. Přibice,
21. bude prověřeno omezení počtu bytových jednotek v rámci rodinných domů (bud' obecným pravidlem, anebo v rámci vymezených lokalit),
22. bude prověřeno zrušení podmíněně přípustného využití pro bydlení v bytových domech v rámci ploch Bydlení v rodinných domech (Br); bude prověřeno jejich výslovné uvedení jako nepřípustného využití,
23. bude prověřeno rozdělení návrhových i stabilizovaných ploch Bydlení v rodinných domech (Br) na plochy:
  - a) s domy s řadovou zástavbou a s okapovou orientací staveb vůči veřejnému prostranství a
  - b) se solitérní, smíšenou nebo nedefinovanou strukturou zástavby;bude též prověřeno stanovení tvaru zastřešení v těchto plochách;  
bude prověřeno vypuštění ustanovení, že „*ve stabilizovaných plochách musí zůstat zachována řadová forma zástavby a okapová orientace staveb*“;
24. bude prověřeno stanovení maximálních výšek pro stavby, u kterých nelze stanovit podlažnost,
25. bude prověřeno omezení počtu nadzemních podlaží v plochách Bydlení v rodinných domech (Br) na hodnotu 1, pokud je součástí stavby též podkroví,
26. bude z důvodu svažitosti pozemků v ploše Bydlení v rodinných domech (Br) B8 prověřeno stanovení od obecných podmínek využití plochy Bydlení v rodinných domech (Br) odlišného počtu nejvyššího přípustného počtu podlaží, přičemž za započitatelné podlaží by byly v tomto případě považovány též podlaží podzemní,
27. bude prověřena úprava znění čtvrtého bodu kapitoly 4.2.5. závazné textové části v současném znění „*Objekty na návrhových plochách bydlení a rekreace, budou napojeny na splaškovou (jednotnou) kanalizaci, prostřednictvím stokové sítě, jejíž průběh bude předmětem podrobnější dokumentace,*“ tak, aby podmínka byla vztažena i na jiné plochy uvedené v kapitolách 6.1, 6.2, 6.3 a 6.8 závazné textové části,
28. bude prověřeno vypuštění prvního bodu podmínek podmíněně přípustného využití ploch Bydlení v rodinných domech (Br) ve stávajícím znění „*Pro výrobní funkce a pohostinství je možné použít pouze část jednotky (hlavní stavba, související stavby a pozemky). V jednotce musí zůstat alespoň jeden byt*“,
29. bude prověřena změna podmíněně přípustného využití plochy Výroby smíšené (Vs) tak, aby bydlení a ubytování bylo umožněno pouze jako součást objemu stavby sloužící pro hlavní a přípustné využití. Dále budou prověřeny další úpravy znění podmínek podmíněně přípustného využití tak, aby bylo zajištěno, že bydlení bude představovat minoritní (doplňkový) způsob využití dané plochy,
30. bude prověřena změna urbanistické koncepce (kapitola 3 závazné textové části) a změna podmínek využití plochy Výroby smíšené (Vs), které by umožnily v této ploše realizaci výroben elektrické energie z větru a slunečního záření; pro výroby elektrické energie z větru bude prověřeno stanovení podrobnějších regulací (například stanovení nejvyšší přípustné výšky stavby). V souvislosti s případnou změnou bude též prověřena úprava dalších souvisejících ustanovení závazné textové části, např. úprava ustanovení bodů 4 a 5 v kapitole 3.5,

31. bude prověřena úprava čtvrtého bodu podmíněně přípustného využití plochy Výrobní smíšené (Vs) ve stávajícím znění „*Zařízení pro dopravní a technickou obsluhu území – za zachování hlavního nebo přípustného využití*“ tak, aby byla jednoznačně zajištěna možnost umístění dopravní (i obslužné, veřejně nepřístupné) a technické infrastruktury,
32. bude prověřeno vypuštění definic pojmů „*zastavitelná plocha*“ a „*nezastavěné území*“ z kapitoly 1, které jsou definovány v obecně platných právních předpisech, ze závazné textové části,
33. bude prověřena úprava znění 8. bodu kapitoly 3.2 závazné textové části tak, aby místo slov „*mimo zastavěné území a zastavitelné plochy*“ bylo užito slov „*v nezastavěném území*“,
34. bude v odůvodněných případech prověřeno nahrazení pojmu „*zóna*“ pojmem „*plocha s rozdílným způsobem využití*“ v závazné textové části,
35. bude prověřeno vypuštění ustanovení „*Do ploch R1, R2, R3 a R4 zasahuje vzdálenost 50 m od okraje lesa. Ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa rozhodne stavební úřad nebo jiný orgán státní správy jen se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat na splnění podmínek*“ v rámci bodu 10, kapitoly 3.2 závazné textové části,
36. bude prověřeno výslovné vyloučení, částečné vyloučení nebo omezení záměrů v nezastavěném území ve smyslu § 122 odst. 3 stavebního zákona, a to zejména
  - a) pro výrobu a zdroje energie,
  - b) pro zemědělství a lesnictví,
  - c) pro zlepšování podmínek využití nezastavěného území pro rekreaci a cestovní ruch.

#### **c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace**

Změna Územního plánu je pořizována z vlastního podnětu zastupitelstva obce. Platný Územní plán byl nabyl účinnosti dne 23.10.2014. Do současné doby byl Územní plán změněn pouze jednou, a to v rámci Změny č. 1, která nabyla účinnosti 14.2.2020. Změna č. 2, která obsahovala některé úpravy, které jsou i obsahem této změny, byla zastupitelstvem obce ukončena a nebyla vydána. Účelem této změny je zohlednění změn legislativních požadavků, změn podmínek kladených nadřazenou územně plánovací dokumentací, komplexních pozemkových úprav, jakožto i dalších změn podmínek v území, které nebyly Územním plánem do současné doby reflektovány. Účelem této změny je taktéž prověření dalších dílčích úprav, které vycházejí z požadavků obce na základě místní znalosti stávajícího vývoje a potřeb obyvatel. V neposlední řadě v rámci změny budou též prověřeny opravy nedostatků stávajícího Územního plánu zjištěné pořizovatelem.

#### **d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území**

K zadání uplatnil stanovisko Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, jako příslušný orgán ochrany přírody, č.j. JMK 101641/2025, ve kterém vyloučil významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačí oblastí soustavy NATURA 2000.

K zadání uplatnil též stanovisko Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, jako orgán příslušný k posuzování vlivů na životní prostředí, č.j. JMK 105233/2025, ve kterém, i s přihlédnutím k výše uvedenému stanovisku, neuplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů.

Z výše uvedeného se vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území nepožaduje a nebude součástí návrhu změny.

**e) další požadavky**

1. Podle potřeby bude změna Územního plánu obsahovat pro celé území obce nebo pro část území obce prvky regulačního plánu.
2. V rámci změny budou zpracovány samostatné výkresy obsahující s prvky regulačního plánu, bude-li jejich zpracování účelné.
3. Ve výkrese základního členění budou vyznačeny části území obce, pro které budou stanoveny prvky regulačního plánu, bude-li to účelné.
4. Bude-li to účelné, budou stanoveny požadavky na výstavbu odchýlně od prováděcího právního předpisu u části území obce, pro které územní plán obsahuje prvky regulačního plánu.
5. V rámci změny bude zpracován výkres pořadí provádění změn v území, bude-li to účelné.
6. V rámci změny bude jako mapový podklad využita aktuální katastrální mapa.
7. Změna bude zpracována v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy.
8. Bude zpracováno úplné znění Územního plánu.

*Pozn: V rámci zadání jsou pro jednoznačnost využívány názvy a označení ploch s rozdílným způsobem využití podle stávajícího znění Územního plánu, ačkoliv v rámci změny z důvodu převedení Územního plánu do jednotného standardu může dojít ke změně názvů a označení těchto ploch.*

23.7.2025

*Zpracoval: Mgr. Filip Veselý, zástupce pořizovatele, ve spolupráci s určeným zastupitelem Ing. Miroslavem Effenbergerem, DiS.*