

ÚZEMNÍ STUDIE NĚMČIČKY

VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

(dle §53 odst. 5 písm. f) - v souladu se zadáním Územní studie - Vyhodnocení účelného využití zastavitelných ploch na území obce Němčičky a prověření a návrh nových zastavitelných ploch pro bydlení v obci.

Pořizovatel: MěÚ Hustopeče, Odbor regionálního rozvoje, Dukelské nám.2/2, Hustopeče 693 17

Objednatel: Obec Němčičky, Němčičky 221, 691 07

Projektant: ing. arch. Pavel Klein - KT architekti
IČO : 723 85 120, ČKA: 3647
Kroftova 35
616 00, Brno
tel: 605 944 569
e-mail: kta@iol.cz
www.kt-arch.eu

Datum zpracování: 6/2013

OBSAH

I.	IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	3
1.	Název akce	3
2.	Zadání Územní studie	3
3.	Předmět, obsah a cíle řešení	3
II.	analytická část	3
1.	ÚVOD	3
2.	METODIKA	3
3.	POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	4
4.	POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PLATNÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	4
5.	POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	4
6.	VYHODNOCENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH PRO BYDLENÍ	7
7.	PRŮZKUMY A ROZBORY - NOVÉ PLOCHY PRO BYDLENÍ	10
7.1	Historický vývoj obce	10
7.2	Topografie	12
7.3	Využití pozemků dle zapsání pozemků do Katastru nemovitostí	13
7.4	Limity využití území	13
7.5	Ostatní omezení	14
7.6	Územní systém ekologické stability	14
7.7	Krajinný ráz	15
7.8	Technická infrastruktura	15
7.9	Potenciál rozvoje obce Němčičky	16
8.	POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z DEMOGRAFICKÉHO VÝVOJE	17
9.	POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POPTÁVKY PO BYTOVÝCH JEDNOTKÁCH EVIDOVANÝCH OBCÍ	18
10.	STANOVENÍ REÁLNÉ POTŘEBY ZASTAVITELNÝCH PLOCH PRO BYDLENÍ	18
11.	POŽADAVKY NA ÚPRAVU ÚZEMNÍHO PLÁNU	19
III.	ZÁVĚR	20

I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

1. Název akce

ÚZEMNÍ STUDIE NĚMČIČKY VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Pořizovatel: Městský úřad Hustopeče, odbor regionálního rozvoje

Objednatel: Obec Němčičky

Projektant: ing. arch. Pavel Klein - KT architekti

IČO : 723 85 120, ČKA: 3647

Kroftova 35

616 00, Brno

tel: 605 944 569

e-mail: kta@iol.cz

www.kt-arch.eu

Řešené území: celé katastrální území Němčičky u Hustopečí

Datum zpracování: 06/2013

2. Zadání Územní studie

Zadání Územní studie Němčičky zpracoval v prosinci roku 2012 Odbor regionálního rozvoje, ing. arch. Lydie Filipová – č.j.:Reg/6191/12/440/2. Zadání bylo pro projektanta závazné.

Odůvodnění:

Obec Němčičky na základě usnesení zastupitelstva obce Němčičky č.17/5/2012 ze dne 24.8.2012 podle §6 odst. 6 stavebního zákona požádala MěÚ Hustopeče, odbor regionálního rozvoje o pořízení územní studie pro území obce Němčičky za účelem prověření a vyhodnocení účelného využití zastavěného území obce Němčičky a prověření zastavitelných ploch vymezených v Územním plánu Němčičky a prověření zastavitelnosti plochy v lokalitě Bočky, označené v ÚP Němčičky jako BR Z09.

Pořízení územní studie pro lokalitu označenou jako BR Z09 bylo uloženo v Opatření obecné povahy – ÚP Němčičky – schválené usnesením zastupitelstva obce Němčičky a prověření zastavitelných ploch vymezených v ÚP Němčičky č.5/17/2011 dne 21.4.2011. Rozsudkem Krajského soudu v Brně 63A 1/2012-54 ze dne 29.5.2012 byl ÚP Němčičky v části týkající se nově vymezené zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech (BR) Z 09b zrušen dnem nabytí právní moci 7.7.2012.

3. Předmět, obsah a cíle řešení

Cílem územní studie je prověřit a vyhodnotit účelné využití již vymezených ploch k zastavění v územním plánu Němčičky a prověřit a navrhnout podmínky zastavitelnosti v lokalitě označené BR Z09 ve zrušené části Územního plánu Němčičky, zvané Bočky.

Účel - Územní studie je pořizována jako analýza a podklad pro zpracování změny Územního plánu Němčičky, v němž bude potřebu nově vymezených ploch prokázat. Územní studie bude pořizovatelem po ověření a schválení její použitelnosti v souladu s ustanovením § 30 odst. 4 stavebního zákona zapsána do evidence územně plánovací činnosti. Projednání zadání ani jeho schválení stavební zákon nevyžaduje. I když územní studie není na rozdíl od územně plánovací dokumentace závazným podkladem pro územní rozhodování, je po vložení do evidence územně plánovací činnosti podkladem neopominutelným.

Územní studie se podle § 166 odst. 3 stavebního zákona uloží u pořizovatele, u města Hustopeče a u stavebního úřadu MÚ Hustopeče. Místa, kde bude do územní studie možné nahlížet, budou oznámena jednotlivě dotčeným orgánům.

II. ANALYTICKÁ ČÁST

1. ÚVOD

Jedním z podstatných cílů územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích (§18 (1) zákona 183/2006Sb.).

Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje (§18 (2) zákona 183/2006Sb.).

Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. (§18 (4) zákona 183/2006Sb.).

Toto vyhodnocení stanoví potenciál území a určí potřebu zpracování dalších změn územního plánu.

2. METODIKA

Podkladem pro zpracování - ÚZEMNÍ STUDIE - VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PRO BYDLENÍ VE VZTAHU K ÚP NĚMČIČKY 2011– byly následující podklady:

- Zadání územní studie vydané dne 13.12.2012 - č.j.Reg/6191/12/440/2.
- Rozsudek Krajského soudu v Brně - č. 63A 1/2012-54
- Platný Územní plán Němčičky 2011
- Zadání územního plánu Němčičky – leden 2010
- Katastrální mapa
- Soupis pravomocných vydaných rozhodnutí na umístění stavby
- Územně analytické podklady ORP Hustopeče – 2.aktualizace
- Metodický pokyn – Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch – vydalo Ministerstvo pro místní rozvoj, Ústav územního rozvoje, srpen 2008
- Požadavek obce na prověření zastavitelnosti k.ú. Němčičky (Usnesení zastupitelstva obce č.17/5/2012) ze dne 24. Srpna, 2012
- Evidované žádosti občanů o stavební místa v obci
- Výstavba, rekonstrukce a dostavba stokové sítě – odborný posudek, 09/2007, doc. Ing. Petr Hlavínek CSc.
- Studie – Obytná zóna – Němčičky Bočky, fy. Redfor, Malátova 2, 04/2010, 03/2012
- Výstavba podporovaných bytů II. v obytné zóně Bočky v Němčičkách, Jenda & Zezula, Frýdek Místek, 01/2011

Související legislativní předpisy

- Zákon č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č.500/2004 Sb., Správní řád
- Vyhláška č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění
- Vyhláška č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění

3. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Podkladem pro zpracování Územní studie Němčičky byly požadavky vyplývající ze Zadání pro vypracování územního plánu Němčičky, schválené dne 13.4.2010 zastupitelstvem obce Němčičky, číslo usnesení 2/4/2010.

Pro územní studii Němčičky – Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch vyplývají následující požadavky:

C) Požadavky na rozvoj území obce

- Úkolem územního plánu je **najít vhodné plochy pro bydlení**, rekreaci, občanskou a technickou výrobu a skladování i plochy přírodní
- Jednotlivé plochy budou navrženy tak, aby byl zajištěn **vyvážený rozvoj**
- **rozvojové lokality budou vymezeny** jednak v zastavěném území, tak **i mimo toto území** včetně vymezení ploch rezerv pro vyjasnění dlouhodobé koncepce rozvoje
- **Územní plán prověří a navrhne prodloužení plochy pro bydlení v návaznosti na plochu pro bydlení řešenou dílčí změnou č.3.06 ÚPN SÚ Němčičky (lokality Bočky)**

D) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

- Územní plán navrhne vhodné funkční využití stávajících zastavěných a nezastavěných ploch v zastavěném území a v návaznosti na zastavěné území pak **bude hledat možnost umístění nových zastavitelných ploch převážně s funkčním využitím pro bydlení**, občanskou vybavenost, služby, výrobu a skladování, drobné podnikání, drobnou výrobu a sport a rekreaci.
- v ÚP budou respektovány limity využití území
- Návrh ploch krajinně zeleně bude řešen tak, aby plnil v krajině současně i funkci protierozní
- sídlo si ponechá svůj multifunkční charakter
- Územní plán bude klást důraz na vyvážený rozvoj jednotlivých ploch s rozdílným využitím
- Územní rozvoj zohlední historicky založenou urbanistickou strukturu obce
- Obec se bude rozvíjet jako souvisle urbanizovaný celek
- Základní občanská vybavenost, sloužící obyvatelům obce i návštěvníkům, se nachází v zastavěném území. Zde bude přípustný i další rozvoj občanské vybavenosti. Plochy občanského vybavení s možností umístění odpočinkových a sportovních zařízení lokálního významu budou hledány ve vazbě na rozvojové plochy pro bydlení.
- **Při zpracování nového územního plánu bude provedeno vyhodnocení reálnosti využití návrhových ploch stávajícího platného plánu ÚPNS SÚ Němčičky včetně jeho platných změn**
- pro plochy bydlení občanského vybavení, výroby a skladování, technické vybavenosti budou stanoveny prostorové regulativy (max. Výška staveb, převažující způsob zastřešení, popř. Intenzita využití pozemků v plochách)

F) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

- Řešení územního plánu bude akceptovat stávající architektonické a přírodní hodnoty daného území a to jak zastavěné části obce, tak i volné krajiny. Je třeba zachovat historické a civilizační hodnoty v území vymezené ve stávajícím územním plánu sídelního útvaru a jeho platných změnách. Eventuálně zpracovat další způsob ochrany těchto hodnot.
- Je třeba minimalizovat způsob dotčení krajiny v případě ploch navrhovaných mimo zastavěné území. K podpoře zachování krajinného rázu budou u rozvojových ploch stanoveny prostorové regulativy (především výškové).

Ochrana zemědělského půdního fondu

– Součástí nového územního plánu bude **přezkum nerealizovaných návrhových ploch** stávajícího platného ÚPN SÚ a jeho změn. Reálným předpokladem je, že územní plán vyvolá nárůst záborů zemědělského půdního fondu.

J) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

- v průběhu zpracování návrhu zadání byly navrženy další zastavitelné plochy dle požadavků obce a prostorových a urbanistických potřeb
- Územní plán prověří vhodné funkční využití stávajících zastavěných a zejména nezastavěných ploch v

zastavěném území

- V návaznosti na zastavěné území pak bude hledat možnost umístění nových zastavitelných ploch
- **Při stanovování funkčního využití území bude zvažována jak ochrana přírody, tak i hospodářský rozvoj a životní úroveň**

K) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií.

V souladu se schváleným zadáním Územního plánu Němčičky 2010, byly v územní studii přezkoumány dosud nerealizované návrhové plochy (viz. kapitola 6. Vyhodnocení zastavitelných ploch pro bydlení), byly hledány možnosti rozvoje obce dle jednotlivých jevů (historický vývoj obce, topografie, limity využití území, USES, přírodní hodnoty, kulturní hodnoty atd. – viz kapitola 7. Průzkumy a rozbor – nové plochy pro bydlení). Byla zkoumána velikost potřebných ploch pro rozvoj obce s ohledem na možné narušení tradiční struktury obce. Do úvahy byly vzaty i stav stokové sítě a možnosti napojení lokality na inženýrské sítě a dopravní skelet. (viz. kapitola 5. Požadavky vyplývající z ÚAP a ze zvláštních právních předpisů a viz. kap.10 Stanovení reálné potřeby zastavitelných ploch pro bydlení.)

4. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PLATNÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Územní studie respektuje Opatření obecné povahy - Územní plán Němčičky – schválené usnesením zastupitelstva obce Němčičky č. 5/17/2011 dne 21. 4. 2011 a požadavky vyplývající z Rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 29. 5. 2012 č. 63 A 1/2012-54.

5. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Pro zpracování územní studie bylo vycházeno z 2. úplné aktualizace Územně analytických podkladů ORP Hustopeče 2012 pro území obce Němčičky a rozboru udržitelného rozvoje území. (ÚAP Hustopeče – aktualizace 2012, fy. IRI (<http://www.iri.cz/iruru/vypis.asp?ICZUJ=584703>)).

Sociodemografické podmínky

Bilance obyvatel:

Počet obyvatel 1991 (ČSÚ, předběžné výsledky SLDB 2011) 636
Počet obyvatel 2001 (ČSÚ, předběžné výsledky SLDB 2001) 601
Počet obyvatel 2007 (ČSÚ, průběžná evidence) 616
Počet obyvatel 2011 (ČSÚ, předběžné výsledky SLDB 2011) 608
Krátkodobá změna počtu obyvatel 2009-2011 (ČSÚ, průběžná evidence) **1,8 %**
Dlouhodobá změna počtu obyvatel 2001-2011 (ČSÚ, SLDB 2001, výsledky SLDB 2011) **1,2 %**
Předpokládaný počet obyvatel 2026 (prognóza IRI, vstupní údaj kalkulačky URBANKA) 610
Volební účast v obecních volbách 2010 (ČSÚ, volební statistika) 67,81 %

Věková struktura:

Podíl dětí ve věku 14 let a nižším (ČSÚ, předběžné výsledky SLDB 2011) 13,7 %
Podíl seniorů ve věku 65 let a vyšším (ČSÚ, předběžné výsledky SLDB 2011) 18,1 %
Index stárí (poměr počtu seniorů a dětí) 132,5 %
Slabá stránka: Nepříznivá věková struktura obyvatelstva (soudržnost obyvatel území)
Pořadí dle naděje dožití v rámci ORP ČR - střední délka života 2005-2009 (ČSÚ, výpočet IRI) - 12
Silná stránka: Příznivý ukazatel naděje dožití (soudržnost obyvatel území)

Bydlení

Bilance bydlení :

Počet trvale obydlených bytů (ČSÚ, předběžné výsledky SLDB 1991) 208
Počet trvale obydlených bytů (ČSÚ, předběžné výsledky SLDB 2001) 201

Počet trvale obydlených bytů (ČSÚ, předběžné výsledky SLDB 2011) 208

Průměrná zalidněnost bytů **2,92 obyvatel/byt**

Počet bytů ve vlastních domech (ČSÚ, předběžné výsledky SLDB 2011) 164

Podíl bytů ve vlastních domech (vypočteno) **78,8 %**

Silná stránka: Vysoký podíl bytů ve vlastních domech (soudržnost obyvatel území)

Podíl bytů v panelových domech (vypočteno) 0,5 %

Podíl neobydlených bytů (vypočteno) 20,9 %

Nové byty dokončené v letech 2001-2011 (ČSÚ, stavebnictví) 20

Počet nových bytů na 1000 obyvatel ročně (vypočteno) 3

Slabá stránka: Vysoký podíl neobydlených bytů (soudržnost obyvatel území)

Silná stránka: Vysoká intenzita bytové výstavby (soudržnost obyvatel území)

Hodnotové vztahy :

Místně obvyklé nájemné (IRI, KISEB, 2011) **od 60 do 74,9 Kč/m²/měsíc**

Tržní ceny starších bytů (IRI, KISEB, 2011) **od 500 do 899 tis. Kč**

Slabá stránka: **Zhoršený ekonomický potenciál obce odpovídající nízké úrovni tržních cen starších bytů** (hospodářský rozvoj)

Prognóza bydlení do roku 2026

Předpokládaná roční intenzita odpadu bytů (prognóza IRI, vstupní údaj kalkulačky URBANKA) 0,2 %

Předpokládaný odpad bytů do cílového roku (vypočteno, kalkulačka URBANKA) **6 bytů**

Předpokládaný roční pokles zalidněnosti bytů (prognóza IRI, vstupní údaj kalkulačky URBANKA) **0,6 %**

Podíl nových bytů na zastavitelných plochách (prognóza IRI, vstupní údaj kalkulačky URBANKA) 80 %

Podíl nových bytů v rodinných domech (prognóza IRI, vstupní údaj kalkulačky URBANKA) 90 %

Průměrná velikost pozemku rodinného domu (předpoklad IRI, vstupní údaj kalkulačky URBANKA) 919 m²

Podíl navýšení velikosti pozemku z hlediska dalších funkčně propojených ploch (předpoklad IRI, vstupní údaj kalkulačky URBANKA) 20 %

Podíl velikost pozemku pro jeden byt v bytovém domě na velikosti pozemku pro rodinný dům (předpoklad IRI, vstupní údaj kalkulačky URBANKA) 20 %

Rezerva - nedostupnost pozemků (předpoklad IRI, vstupní údaj kalkulačky URBANKA) 70 %

Celková potřeba nových bytů (vypočteno, kalkulačka URBANKA) 24 bytů

Potřeba nových zastavitelných ploch pro bydlení (vypočteno, kalkulačka URBANKA) 3,3 ha

Zastavitelné plochy pro bydlení (ÚAP, část A, jev č. 117) 5,57 ha

Disponibilní plochy pro bydlení (vypočteno) 5,57 ha

Míra aktuálního naplnění odhadované potřeby ploch pro bydlení (porovnání s výsledkem podle kalkulačky URBANKA) **168,8 %**

Silná stránka: Rozsah zastavitelných ploch pro bydlení odpovídající prognóze vývoje počtu obyvatel (soudržnost obyvatel území)

Hrozba: Narušení tradiční struktury obce vzhledem k předimenzování zastavitelných ploch pro bydlení (soudržnost obyvatel území)

Rekreace a cestovní ruch

Ubytovací kapacity:

Počet jednotek druhého bydlení vhodných pro rodinnou rekreaci (*doplňuje obec*) **20**

Podíl jednotek druhého bydlení vhodných pro rodinnou rekreaci na počtu trvale obydlených bytů (*vypočteno*) **9,6 %**

Počet lůžek v ubytovacích zařízeních (*doplňuje obec*) **134**

Počet lůžek v ubytovacích zařízeních na 1000 obyv. (*vypočteno*) **220**

Příležitost: Využití vymezených ploch pro sport a rekreaci k rozvoji společenství obyvatel (soudržnost obyvatel území)

Příležitost: **Rozvoj cestovního ruchu daný přítomností sjezdovky** (hospodářský rozvoj)

Silná stránka: **Vyšší atraktivita pro bydlení vzhledem k existenci koupaliště nebo aquacentra** (soudržnost obyvatel území)

Prognóza bydlení do roku 2026 dle UAP Hustopeče

Obce v ORP Hustopeče (počet obyvatel 2011)	zalidněnost bytů (obyvatel /byt)	Dlouhodobá změna počtu obyvatel 2001-2011	Potřeba nových zastavitelných ploch pro bydlení (vypočteno, kalkulačka URBANKA)	Celková potřeba nových bytů (vypočteno, kalkulačka URBANKA)	Zastavitelné plochy pro bydlení ÚP	Míra aktuálního naplnění odhadované potřeby ploch pro bydlení
Boleradice (895 obyvatel)	3,09	5,3 %	5,37 ha	39 bytů	6,17 ha	114,9 %
Borkovany (766 obyvatel)	2,88	4,5 %	4,54 ha	33 bytů	7,48 ha	164,8 %
Bořetice (1325 obyvatel)	3,43	-0,1 %	6,44 ha	51 bytů	9,78 ha	151,9 %
Brumovice (957 obyvatel)	3,06	1,4 %	5,37 ha	39 bytů	13,06 ha	243,2 %
Diváky (516 obyvatel)	3,27	9,8 %	3,44 ha	25 bytů	2,97 ha	86,3 %
Horní Bojanovice (654 obyvatel)	2,96	6,9 %	4,13 ha	30 bytů	4,67 ha	113,1 %
Hustopeče (5886 obyvatel)	2,8	0,1 %	26,7 ha	227 bytů	16,95 ha	63,5 %
Kašnice (232 obyvatel)	3,41	5,9 %	1,82 ha	11 bytů	4,87 ha	267,6 %
Klobouky u Brna (2372 obyvatel)	2,91	6,5 %	13,13 ha	106 bytů	30,23 ha	230,2 %
Kobylí (2111 obyvatel)	3,19	0,9 %	10,41 ha	84 bytů	15,48 ha	148,7 %
Krumvíř (1154 obyvatel)	3,09	4,1 %	6,32 ha	50 bytů	10,15 ha	160,6 %
Křepice (1307 obyvatel)	3,51	6,6 %	7,45 ha	59 bytů	7,51 ha	100,8 %
Kurdějov (395 obyvatel)	3,13	13,8 %	3,3 ha	20 bytů	9,63 ha	291,8 %
Morkůvky (454 obyvatel)	2,95	-0,9 %	2,97 ha	18 bytů	8,2 ha	276,1 %
Němčičky (608 obyvatel)	2,92	1,2 %	3,3 ha	24 bytů	5,57 ha	168,8 %
Nikolčice (798 obyvatel)	3,26	3,4 %	4,68 ha	34 bytů	6,86 ha	146,6 %
Popice (957 obyvatel)	3,44	-0,5 %	5,09 ha	37 bytů	6,25 ha	122,8 %
Pouzďřany (755 obyvatel)	3,25	-3,9 %	3,72 ha	27 bytů	14,67 ha	394,4 %
Starovice (831 obyvatel)	3,49	11,8 %	5,64 ha	41 bytů	9,9 ha	175,5 %
Starovičky (831 obyvatel)	3,22	12,1 %	5,64 ha	41 bytů	8,18 ha	145 %
Strachotín (790 obyvatel)	3,26	3,3 %	4,54 ha	33 bytů	9,86 ha	217,2 %
Šakvice (1364 obyvatel)	3,17	-1,9 %	6,44 ha	51 bytů	12,25 ha	190,2 %
Šitbořice (1921 obyvatel)	3,35	-1,4 %	9,1 ha	72 bytů	14,75 ha	162,1 %

Uherčice (1039 obyvatel)	3,1	2,9 %	5,43 ha	43 bytů	11,81 ha	217,5 %
Velké Hostěradky (463 obyvatel)	2,81	15,8 %	4,13 ha	25 bytů	3,45 ha	83,5 %
Velké Němčice (1752 obyvatel)	3,05	6,1 %	9,98 ha	79 bytů	12,37 ha	123,9 %
Velké Pavlovice (3087 obyvatel)	3,05	-0,5 %	14,62 ha	118 bytů	38,15 ha	260,9 %
Vrbice (1141 obyvatel)	3,49	4,1 %	6,19 ha	49 bytů	8,47 ha	136,8 %
Průměr za ORP Hustopeče (35 361obyvatel)	3,4	4,51	189,89ha	1466bytů	11,9ha	190,72 %

obec	Stav k roku 2011 sčítání		Předpoklad Územní plán 2011 (r.2030)			Předpoklad UAP Hustopeče (r.2026)	
	obyvatel	Obydlených domů	Předpokládaný Počet obyvatel 2030	Růst počtu obyvatel	Počet stavebních pozemků vymezených v ÚP	Plocha	Počet bytů
Němčičky	605	214	691	15%	97	3,3ha	24

SWOT ANALÝZA

Zjištění a vyhodnocení udržitelného rozvoje území s uvedením jeho silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb

Silné stránky

- Zastavěné území napojené na kanalizaci s ČOV (hospodářský rozvoj)
- Příznivý ukazatel naděje dožití (soudržnost obyvatel území)
- Vysoký podíl bytů ve vlastních domech (soudržnost obyvatel území)
- Vysoká intenzita bytové výstavby (soudržnost obyvatel území)
- Existence základní školy (soudržnost obyvatel území)
- Existence zdravotnického zařízení (soudržnost obyvatel území)
- Obec má vydaný územní plán dle zákona č. 183/2006 Sb. (hospodářský rozvoj)
- Rozsah zastavitelných ploch pro bydlení odpovídající prognóze vývoje počtu obyvatel (soudržnost obyvatel území)
- Vyšší atraktivita pro bydlení vzhledem k existenci koupaliště nebo aquacentra (soudržnost obyvatel území)

Slabé stránky

- Zhoršená celková kvalita ovzduší vzhledem k imisním limitům pro ochranu zdraví (příznivé životní prostředí)
- Zhoršená kvalita ovzduší vzhledem k absenci plynofikace (příznivé životní prostředí)
- Nepříznivá věková struktura obyvatelstva (soudržnost obyvatel území)
- Vysoký podíl neobydlených bytů (soudržnost obyvatel území)
- Zhoršený ekonomický potenciál obce odpovídající nízké úrovni tržních cen starších bytů (hospodářský rozvoj)

Příležitosti

- Využití vymezených ploch pro občanské vybavení k rozvoji společenství obyvatel (soudržnost obyvatel území)
- Využití vymezených ploch pro sport a rekreaci k rozvoji společenství obyvatel (soudržnost obyvatel území)
- Rozvoj cestovního ruchu daný přítomností sjezdovky (hospodářský rozvoj)
- Využití ploch brownfields pro rozvoj ekonomických aktivit (hospodářský rozvoj)
- Využití zastavitelných ploch pro výrobu a skladování k rozvoji ekonomických aktivit (hospodářský rozvoj)

Hrozby

- Zhoršení obytného prostředí obce vzhledem k možným negativním projevům starých ekologických zátěží (příznivé životní prostředí)
- Omezení hospodářského rozvoje území vzhledem k existenci evropsky významné lokality NATURA 2000 (hospodářský rozvoj)
- Narušení tradiční struktury obce vzhledem k předimenzování zastavitelných ploch pro bydlení (soudržnost obyvatel území)
- Zhoršení obytného prostředí vzhledem k existenci ploch brownfield (příznivé životní prostředí)

Určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci

- Závady urbanistické, dopravní, hygienické, environmentální a ohrožení území:
- Urbanistické závady a ohrožení území - sBF/ZUs - Brownfield zatěžuje zastavěné území (lokální)
- Vzájemné střety záměrů na provedení změn v území: Žádné střety nebyly nalezeny
- Střety záměrů na provedení změn v území s limity využití území: Žádné střety nebyly nalezeny
- Střety urbanistických záměrů:
- 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)
- nZPoNKs - Zastavitelná plocha zasahuje do nadregionálního biokoridoru (lokální)

Dále z UAP Hustopeče vyplývá následující specifický problém:

Přehled specifických problémů, které byly definovány na základě průzkumů v jednotlivých obcích:

Označení:31, popis: **kapacita kanalizace** – profily, Popis místa – Západní část zastavěné části obce

Podrobněji viz kapitola 7.8. Technická infrastruktura

Shrnutí:

Z ÚAP Hustopeče II. aktualizace vyplývají následující závěry: Předpokládá se (dle ÚAP), že v roce 2026 bude mít obec 610 obyvatel. Nutno konstatovat, že počet obyvatel evidovaný u ČSÚ ke konci roku 2011 **dosahoval počtu 618 obyvatel**, počet dokončených domů za rok 2011 je 3RD. Celková potřeba nových bytů do roku 2026 (dle UAP Hustopeče - výpočet kalkulačka Urbanka - <http://www.iri.cz/urbanka/>) je 24 bytů. Celková plocha potřebná pro nové zastavitelné plochy pro bydlení je 3,3ha.

V platném Územním plánu Němčičky z roku 2011 byly vymezeny plochy pro bydlení o celkové výměře 12,33ha. Po zrušení plochy pro bydlení v lokalitě Bočky BR Z09b (Rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 29. 5. 2012 č. 63 A 1/2012-54) zůstaly v Územním plánu Němčičky 2011 vymezeny plochy pro bydlení o celkové velikosti 6,71ha. V územním plánu Němčičky jsou v roce 2013 vymezeny plochy pro bydlení o celkové rozloze cca 6,01 ha. Plocha o velikosti 0,7ha byla k datu 04/2013 již zastavěna.

Míra aktuálního naplnění odhadované potřeby ploch pro bydlení je 168,8%. Což znamená 68,8% nad rámec potřeby zastavitelných ploch. Jak vyplývá z tabulky na str.5. Průměr za celé ORP Hustopeče tvoří 190,72%. Dle rozboru udržitelného rozvoje obcím, které mají Míru aktuálního naplnění odhadované potřeby ploch pro bydlení více, jak 160% hrozí narušení tradiční struktury obce vzhledem k předimenzování zastavitelných ploch pro bydlení (pilíř soudržnosti obyvatel území).

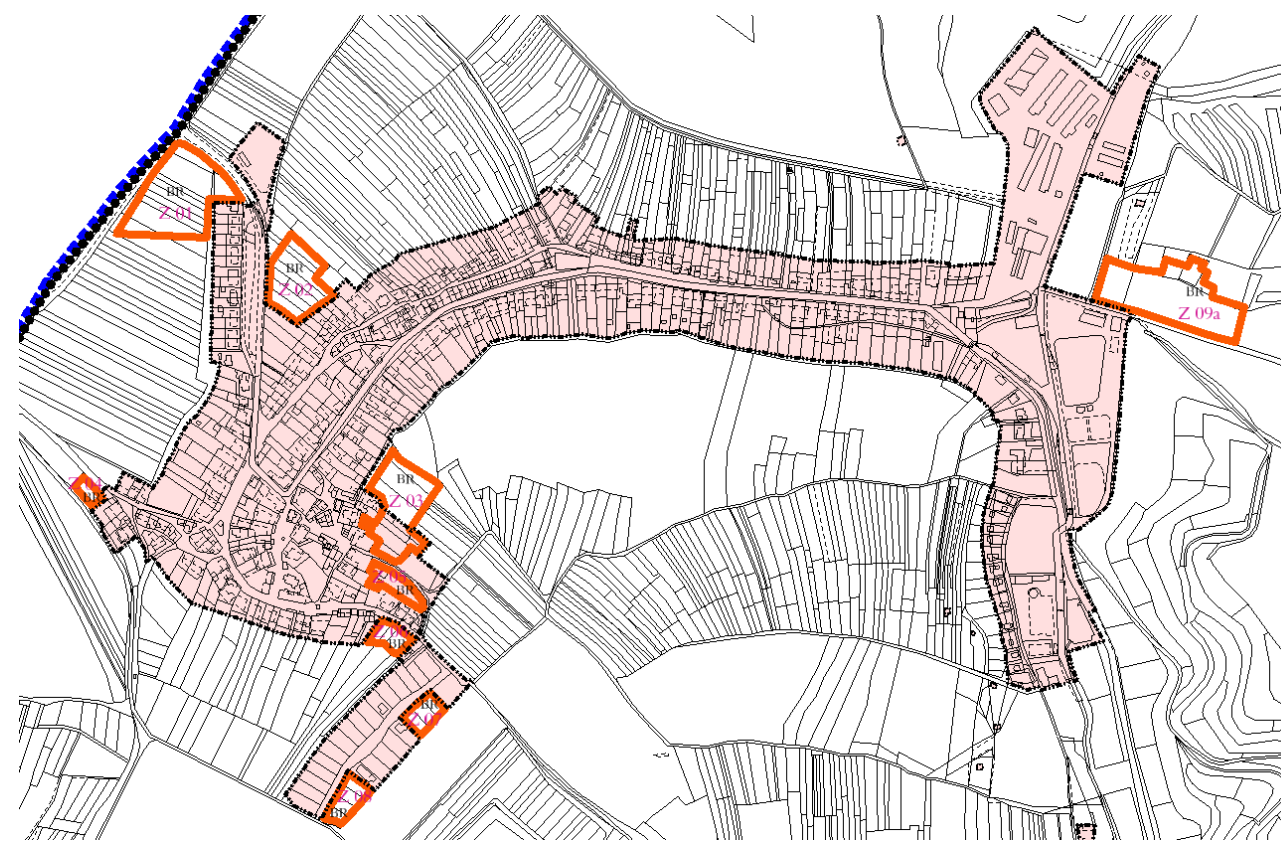
6. VYHODNOCENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH PRO BYDLENÍ

Podkladem pro stanovení vyhodnocení zastavitelných ploch byl stávající platný Územní plán Němčičky schválený v roce 2011. V územní studii byla provedena analýza veškerých dostupných podkladů, včetně vydaných územních rozhodnutí, které byly ve studii zohledněny. Pro volné, dosud nezastavěné plochy byly zpracovány výkazy ploch a byl proveden odborný odhad kapacity zastavitelných ploch určených pro bydlení v rodinných domech a odhad minimálního časového horizontu zahájení realizace zástavby.

Přehled, přezkum a charakteristika ploch BR (bydlení v rodinných domech) dle Územního plánu Němčičky 2011:					
Označení návrhu ve výkresech Územního plánu Němčičky 2011	Umístění lokality	Orientační počet RD	Zastavěnost pozemků v procentech k datu 04/2013 dle provedených průzkumů, rozborů a počet vydaných územních a stavebních rozhodnutí	Velikost zastavitelné plochy k datu 04/2013 (velikost zastavitelné plochy vymezené v ÚP 2011)	Odůvodnění, hodnocení lokality, technická připravenost (minimální časový horizont zahájení realizace zástavby)
BR Z01	Severní okraj obce	5	0% Vydané ÚR, SP: 0	16800 m ²	Mírně svažité pozemek, plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Lokalita je dobře dopravně dostupná. Nutno vybudovat komunikaci a inženýrské sítě. Na plochu je uloženo pořízení územní studie, která vymezení polohu staveb, veřejných prostranství a inženýrských sítí. Plocha byla vymezena v původním územním plánu ÚPN SÚ Němčičky po změně č.3. (K zastavění 10 - 15 let)
BR Z02	Severní okraj obce, pod hřbitovem	4	0% Vydané ÚR, SP: 0	9000 m ²	Plocha navazuje na zastavěné území. Svažité pozemek, lokalita je dopravně dostupná ze stávající silnice III/42111. Nutno vybudovat chodník a inženýrské sítě. Plocha byla vymezena v původním územním plánu ÚPN SÚ Němčičky po změně č.3. (K zastavění 10 - 15 let)
BR Z03	Jihovýchodní okraj obce, za kostelem	3	0% Vydané ÚR, SP: 0	11900 m ²	Plocha částečně leží v zastavěném území. Svažité pozemek, lokalita je dopravně obsluhovatelná z navrhované komunikace. Nutno vybudovat komunikaci a inženýrské sítě. Plocha byla vymezena v původním územním plánu ÚPN SÚ Němčičky po změně č.3. (K zastavění 10 - 15 let), na části plochy je vysazen vinohrad.
BR Z04	Jihozápadní okraj obce	1	0% Vydané ÚR, SP: 0	1400 m ²	Plocha navazuje na zastavěné území. Mírně svažité pozemek, lokalita je dopravně obsluhovatelná ze stávající komunikace. Nutno prodloužit inženýrské sítě. Plocha byla vymezena v původním územním plánu ÚPN SÚ Němčičky po změně č.3. (K zastavění 10 - 15 let)
BR Z05	Jihovýchodní okraj obce, za kostelem	1	0% Vydané ÚR, SP: 0	3200 m ²	Plocha leží v zastavěném území. Svažité pozemek, lokalita je dopravně obsluhovatelná z navrhované komunikace. Nutno vybudovat komunikaci a inženýrské sítě. Plocha byla vymezena v původním územním plánu ÚPN SÚ Němčičky po změně č.3. (K zastavění do 5 let), příprava projektové dokumentace
BR Z06	Jihovýchodní okraj obce, za kostelem	2	0% Vydané ÚR, SP: 0	2600 m ²	Plocha navazuje na zastavěné území. Svažité pozemek, lokalita je dopravně obsluhovatelná ze stávající komunikace. Nutno vybudovat inženýrské sítě. Špatný příjezd k pozemku Plocha byla vymezena v původním územním plánu ÚPN SÚ Němčičky po změně č.3. (K zastavění 5 - 10 let), na pozemku je uvažováno s výstavbou garáže

BR Z07	Jižní okraj obce, lokalita Nové hory	0	100%	0 (2400 m ²)	Na ploše probíhá výstavba dvou rodinných domů. Plocha byla vymezena v původním územním plánu ÚPN SÚ Němčičky po změně č.3.
BR Z08	Jižní okraj obce, lokalita Nové hory	0	100%	0 (2900 m ²)	Na ploše probíhá výstavba dvou rodinných domů. Plocha je již zastavěna. Plocha byla vymezena v původním územním plánu ÚPN SÚ Němčičky po změně č.3.
BR Z09a	Východní okraj obce, lokalita Bočky	10		15 200 (16 900 m ²)	Na ploše je postaven jednopodlažní objekt se sedmi podporovanými byty. Plocha navazuje na zastavěné území. Mírně svažité pozemek, lokalita je dopravně obsluhovatelná z navrhované komunikace. Nutno vybudovat inženýrské sítě a komunikaci. Plocha byla vymezena v platném ÚPN SÚ Němčičky po změně č.3. Na zastavění plochy je zpracována studie (04/2010, 03/2012 fy. Redfor, Brno). Připravovaná lokalita. (K zastavění do 5 let)
Celkem (m²)		26	rodinných domů	60 100 m² (67 100 m ²)	

V roce 2011 byly v Územním plánu Němčičky vymezeny zastavitelné plochy pro bydlení o výměře 6,71 ha. Do dubna roku 2013 bylo zastavěno 7000m² zastavitelných ploch (plochy BR Z 07,08 a část plochy Z09a). V současné době je v obci Němčičky vymezeno 6,01ha zastavitelných ploch pro bydlení v rodinných domech.



Plochy bydlení v rodinných vymezených v Územním plánu Němčičky 2011.

Rekapitulace ploch dle hlediska časového horizontu zahájení realizace zástavby

Určení doby zastavění	Orientační počet RD	Procentuální podíl ze zastavitelných ploch
Plochy k zastavění do 5let (připravované projekty)	11	32%
Plochy k zastavění do 10let (5-10let)	2	8%
Plochy k zastavění do 15let (10-15 let) (po rekonstrukci kanalizace)	13	60%

V současné době je v obci možno do 5 let postavit 11 rodinných domů, za 5-10 let je možno postavit 2 rodinné domy. Po 10-15 letech (v závislosti na plánované rekonstrukci kanalizace v obci) bude možno postavit dalších 13 rodinných domů.

Tato etapizace je stanovena odborným odhadem. Její naplnění je závislé na celé řadě faktorů: na hospodářské situaci, reálné poptávce po bydlení a na úspěšnosti obce v získávání dotací.

Charakteristika zastavitelných ploch a změny oproti platnému Územnímu plánu Němčičky 2011 na základě průzkumů a vydaných pravomocných rozhodnutí

PLOCHA Z01 – plocha leží na pohledovém horizontu nad obcí, na části pozemku je vysázen vinohrad, nezainvestované území. Na plochu je zpracovaná územní studie. Kanalizace v západní části obce dosáhla prahových hodnot (viz. kapitola 7.8. Technická infrastruktura). Plochu bude možné zastavět až po rekonstrukci kanalizace v obci – časový horizont zastavění plochy je odhadnut na 10 - 15let. Projektant po dohodě s představiteli obce doporučuje tuto plochu zmenšit a převést do IV. etapy výstavby.



PLOCHA Z02 – soukromé zahrady, částečně zainvestované území, plocha je dobře dopravně přístupná ze silnice III/42111. Kanalizace v západní části obce dosáhla prahových hodnot (viz. kapitola 7.8. Technická infrastruktura). Plochu bude možné zastavět až po rekonstrukci kanalizace v obci – časový horizont zastavění plochy je odhadnut na 10 - 15let. Projektant po dohodě s představiteli obce doporučuje tuto plochu zmenšit a převést do IV. etapy výstavby.



PLOCHA Z03 – soukromé zahrady, nezainvestované území, v horizontu platnosti ÚP vlastníci neuvažují o výstavbě RD, na části plochy vysázen vinohrad. Kanalizace v západní části obce dosáhla prahových hodnot (viz. kapitola 7.8. Technická infrastruktura). Plochu bude možné zastavět až po rekonstrukci kanalizace v obci – časový horizont zastavění plochy je odhadnut na 10 - 15let. Projektant po dohodě s představiteli obce doporučuje tuto plochu zmenšit a převést do IV. etapy výstavby.



PLOCHA Z04 – soukromá zahrada, na pozemku drobné stavby altán, bazén. Nezainvestované území. V horizontu platnosti ÚP vlastníci neuvažují o výstavbě RD. Kanalizace v západní části obce dosáhla prahových hodnot (viz. kapitola 7.8. Technická infrastruktura). Plochu bude možné zastavět až po rekonstrukci kanalizace v obci – časový horizont zastavění plochy je odhadnut na 10 - 15let. Projektant po dohodě s představiteli obce doporučuje tuto plochu převést do IV. etapy výstavby.



PLOCHA Z05 – soukromé zahrady, nezainvestované území. Vlastník pozemku uvažuje s výstavbou rodinného domu - projektová příprava. Kanalizace v západní části obce dosáhla prahových hodnot (viz. kapitola 7.8. Technická infrastruktura). Projektant po dohodě s představiteli obce doporučuje tuto plochu vzhledem k probíhající přípravě ponechat v plném rozsahu a zařadit do I. etapy výstavby.



PLOCHA Z06 – soukromé zahrady, zainvestované území, špatný příjezd na pozemek, prudký svah. Složité zakládací podmínky, uvažovaná stavba garáže. Kanalizace v západní části obce dosáhla prahových hodnot (viz. kapitola 7.8. Technická infrastruktura). Projektant po dohodě s představiteli obce doporučuje změnit funkční využití plochy z bydlení v rodinných domech na plochu smíšenou obytnou a tuto plochu převést do III. etapy výstavby.



PLOCHA Z07 – plocha zastavěna



PLOCHA Z08 – plocha zastavěna



PLOCHA Z09a – plocha částečně zastavěna. Na ploše je postaven jednopodlažní objekt se sedmi podporovanými byty. Inženýrské sítě přivedeny ke stavbě, včetně nové přípojky kanalizace, vody, el. energie. Kolaudace 06/2013. Lokalita připravena k výstavbě. Projektant po dohodě s představiteli obce doporučuje tuto plochu ponechat v plném rozsahu a ponechat v I. etapy výstavby.



Stavební proluky v obci, odpad bytového fondu:

V obci bylo zjištěno na základě průzkumů cca 5 stavebních proluk v zastavěném území obce, které je možno zastavět ihned (do 5let).

7. PRŮZKUMY A ROZBORY - NOVÉ PLOCHY PRO BYDLENÍ

V územní studii byly hledány vhodné plochy pro budoucí rozvoj obce Němčičky. Základem pro tento rozbor byly průzkumy a rozbor provedené v březnu roku 2013. Výstupem těchto rozborů je grafická část (viz. přílohy) a následující komentář. Z důvodu přehlednosti byly analýzy rozděleny dle jednotlivých témat.

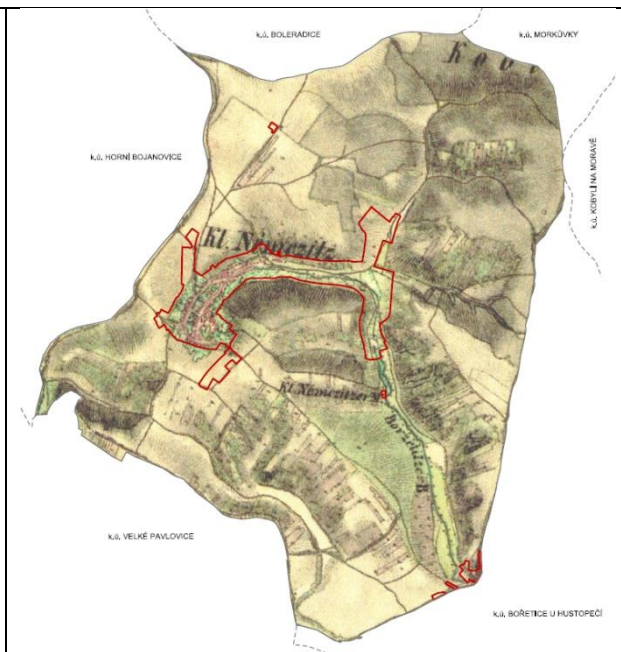
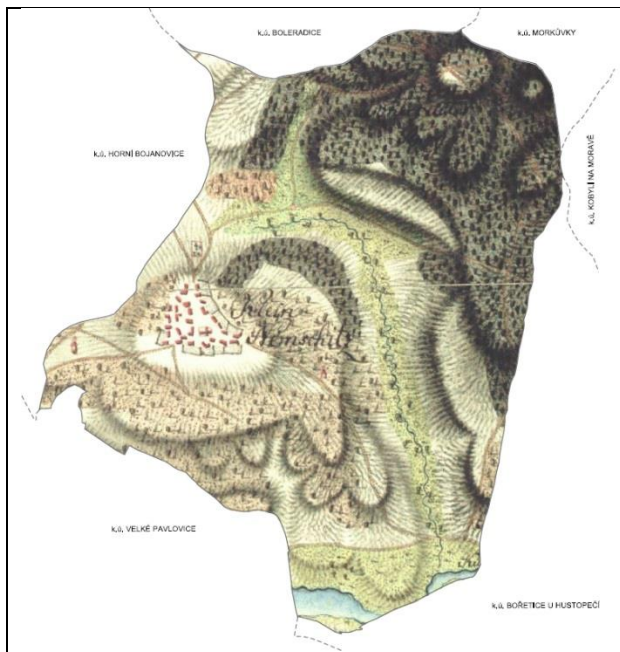
7.1 Historický vývoj obce

Nejstarší historický záznam o Němčičkách je z roku 1349, a to v zemských deskách olomouckých, kde je uváděn název obce Nyempczitz. Tehdy patřily Němčičky k rozsáhlému majetku Lva z Klobouk a jeho syna, psaného po Boleradicích. Původní obec **byla založena v horní části** dnešní vsi, okolo kostela stojícího na tehdejší návsi. Obec měla kompaktní téměř trojúhelníkový tvar. **Postupně se rozšiřovala do údolí i okolních svahů.** Obec lemuje struktura pásů drobné pozemkové držby, navazující na zahrady za usedlostmi. Tyto pásy polí na starých mapách nenajdeme – veškerou půdu obce zabíraly do 19. století **vinohrady**, než vzhledem k novým plodinám a zemědělským postupům výnos z polností převážil výnos z vinic.

Dle historických záznamů počet obyvatel značně kolísal. Po skončení třicetileté války, která obec zbídačila, zde žilo jen 45 obyvatel. Teprve v první půli 18. století obyvatel přibývalo a při sčítání lidu za Marie Terezie v roce 1763 bylo v Němčičkách napočítáno celkem 346 osob. Největší počet obyvatel byl zjištěn v roce 1930, kdy zde bydlelo 814 lidí.

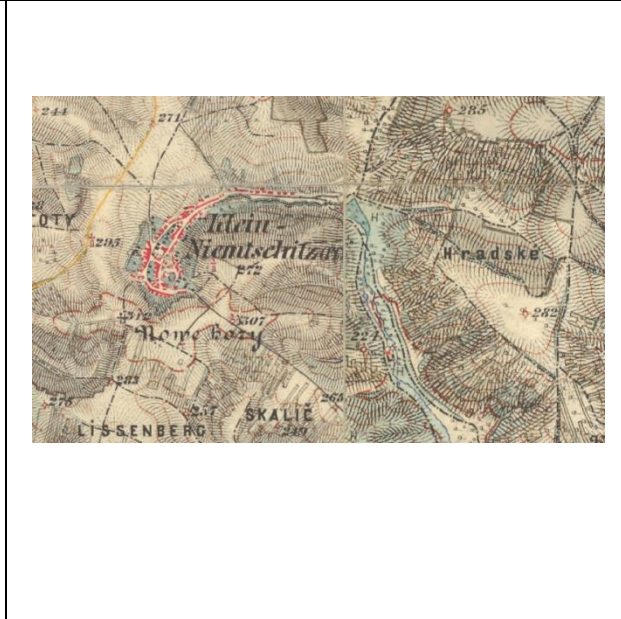
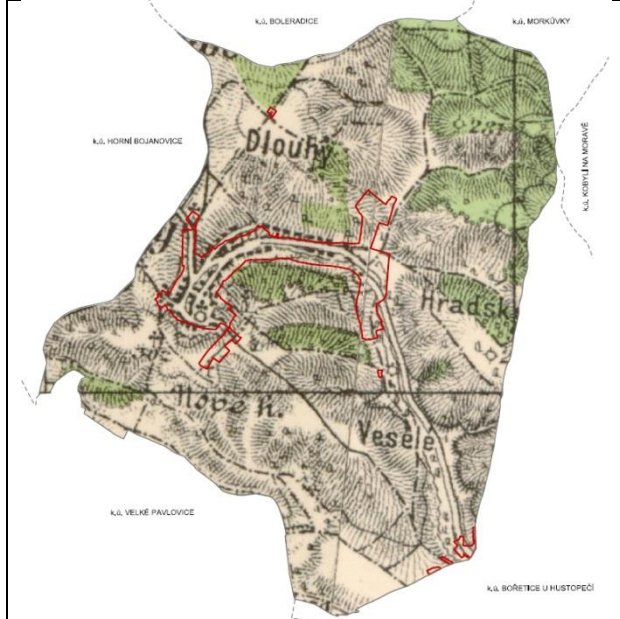
Obec se rozvíjela podél komunikací v severozápadní části obce, v jihovýchodní části obce a nová lokalita vznikla také v lokalitě Nové hory jihozápadně od obce. Hlavní průjezdné ulice jsou orientovány ve směru východ - západ podél silnice III. třídy. Ostatní ulice navazují na strukturu vymezenou ulicemi hlavními a jsou vedeny v obloucích vrstevnic, nebo v údolnicích.

Shrnutí: Obec Němčičky vznikla v horní části obce u kostela, odkud se postupně rozvíjela do údolí a do okolních svahů. Rozvoj obce byl ovlivněn především konfigurací terénu, stávající trasou komunikace a vodního toku a rozložením lesních pozemků kolem obce.



I.vojenské mapování – Josefské (1764 – 1768)

II.vojenské mapování – Františkovo (1836 – 1852)



III.vojenské mapování – Františkovo – Josefské (1876 – 1878) M 1 : 75 000

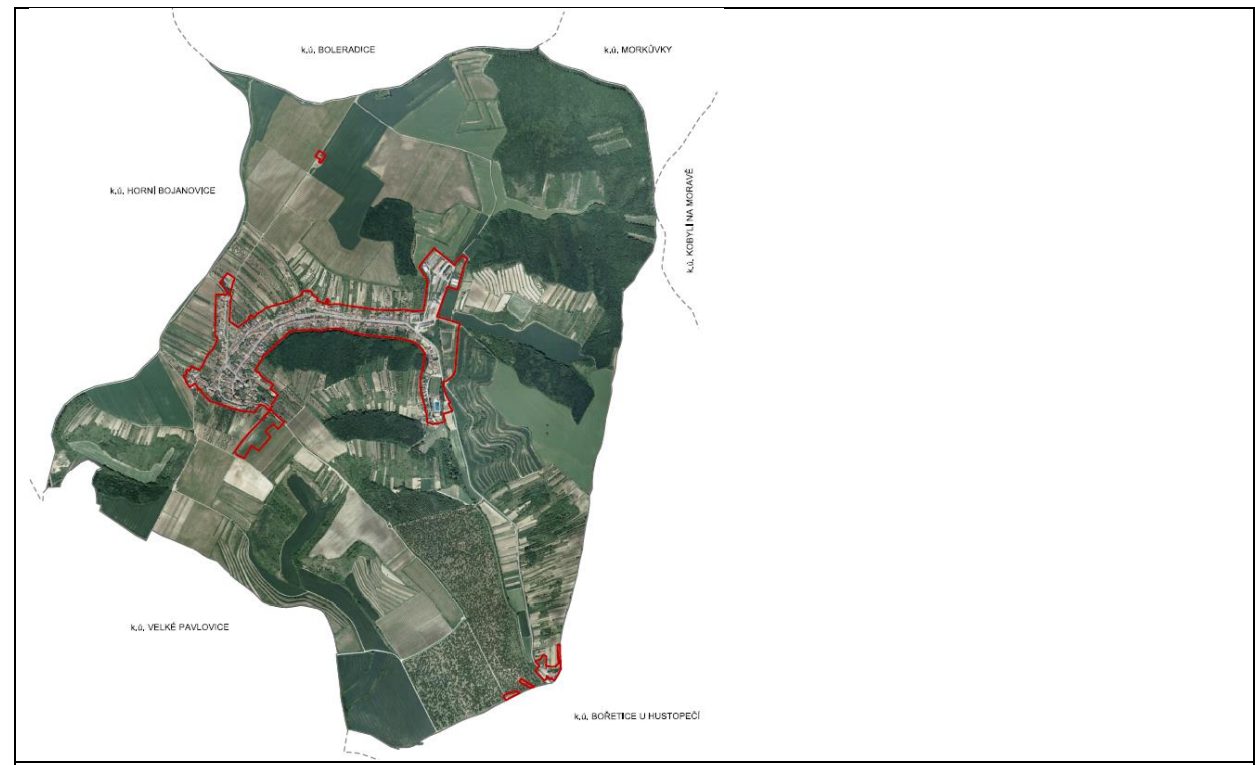
III.vojenské mapování – Františkovo – Josefské (1876 – 1878) M 1 : 25 000

Červeným obtahem je zobrazena hranice zastavěného území dle platného ÚP Náměštický 2010.

©1st(2nd) Military Survey, Section No. xy, Austrian State Archive/Military Archive, Vienna

©Laboratořgeoinformatiky Univerzita J.E. Purkyně

©Ministerstvo životního prostředí ČR



ORTOFOTO 2009



ORTOFOTO 2011 - LÉTO



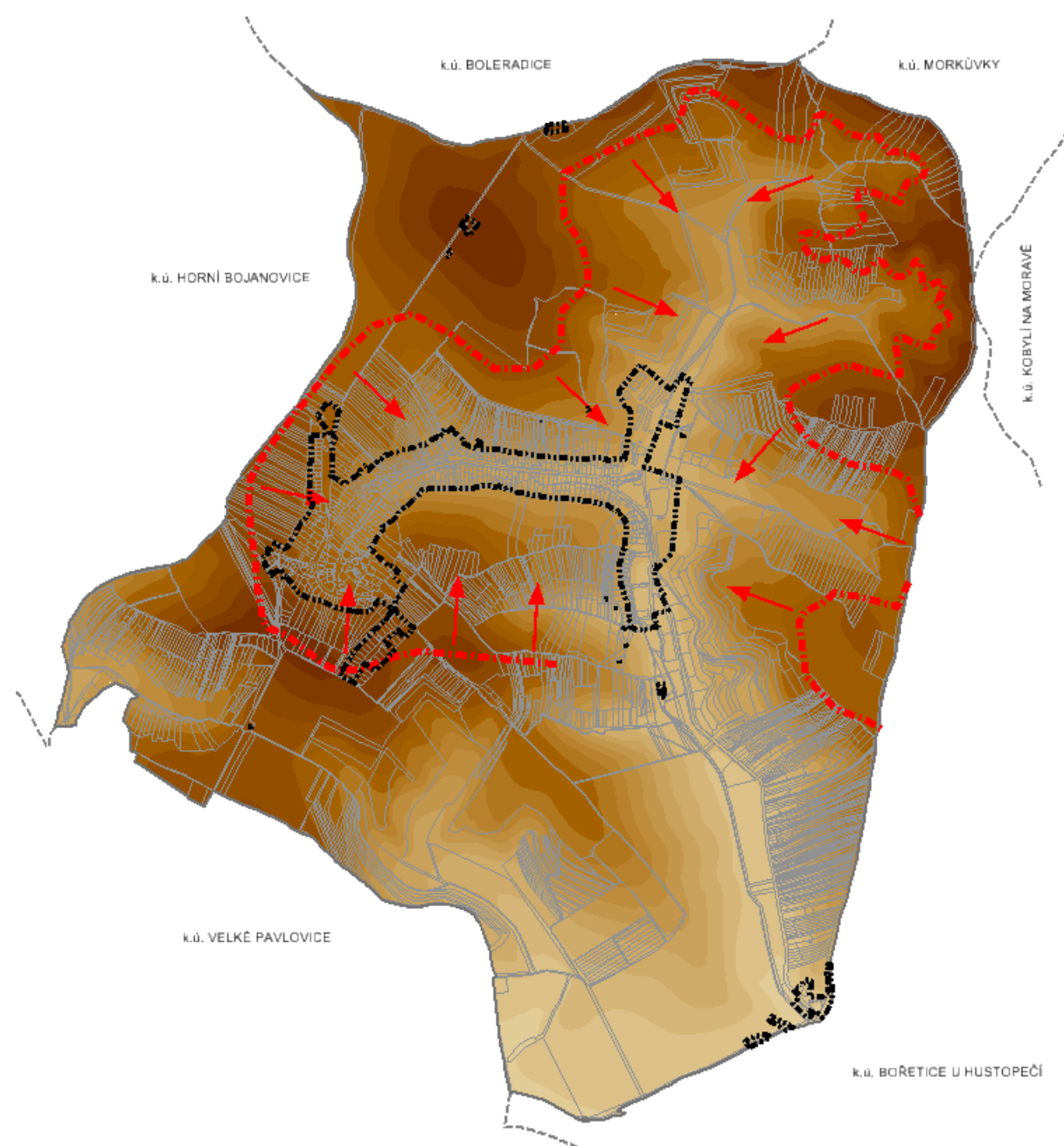
ORTOFOTO 2011 - ZIMA

©GEODIS Brno, s.r.o. , ©PLANstudio, 2005-10, ©ESRI

7.2 Topografie

Katastrální území Němčičky u Hustopečí má zvlněný reliéf a převýšení v rámci katastru je 139m. Nejvyšším bodem katastru je dlouhý Kněžský vrch 316 m.n.m. a nejnižší místo se nachází u k.ú. Bořetice u Hustopečí 177 m.n.m.

Topografie řešeného území byla jedním z důvodů vzniku lyžařského vleku, bobové dráhy a dalších sportovně rekreačních aktivit. Na svažitéch pozemcích kolem obce jsou vysázeny vinnohrady. Dominantně působí nad obcí les, který leží pod kopcem Nové hory.



Na horizontu je vidět zástavba v lokalitě Nové hory, vpravo kostel s původní zástavbou. Zástavba je vzájemně provázaná a navazuje na stávající strukturu obce.



Pohled na stejnou zástavbu ze sousedního k.ú. Velké Pavlovice – narušení krajinného horizontu zemědělské krajiny. Vhodné by bylo novou zástavbu pohledově odclonit vzrostlou např. zelení, nebo zástavbu navrhovat pod pohledový horizont.

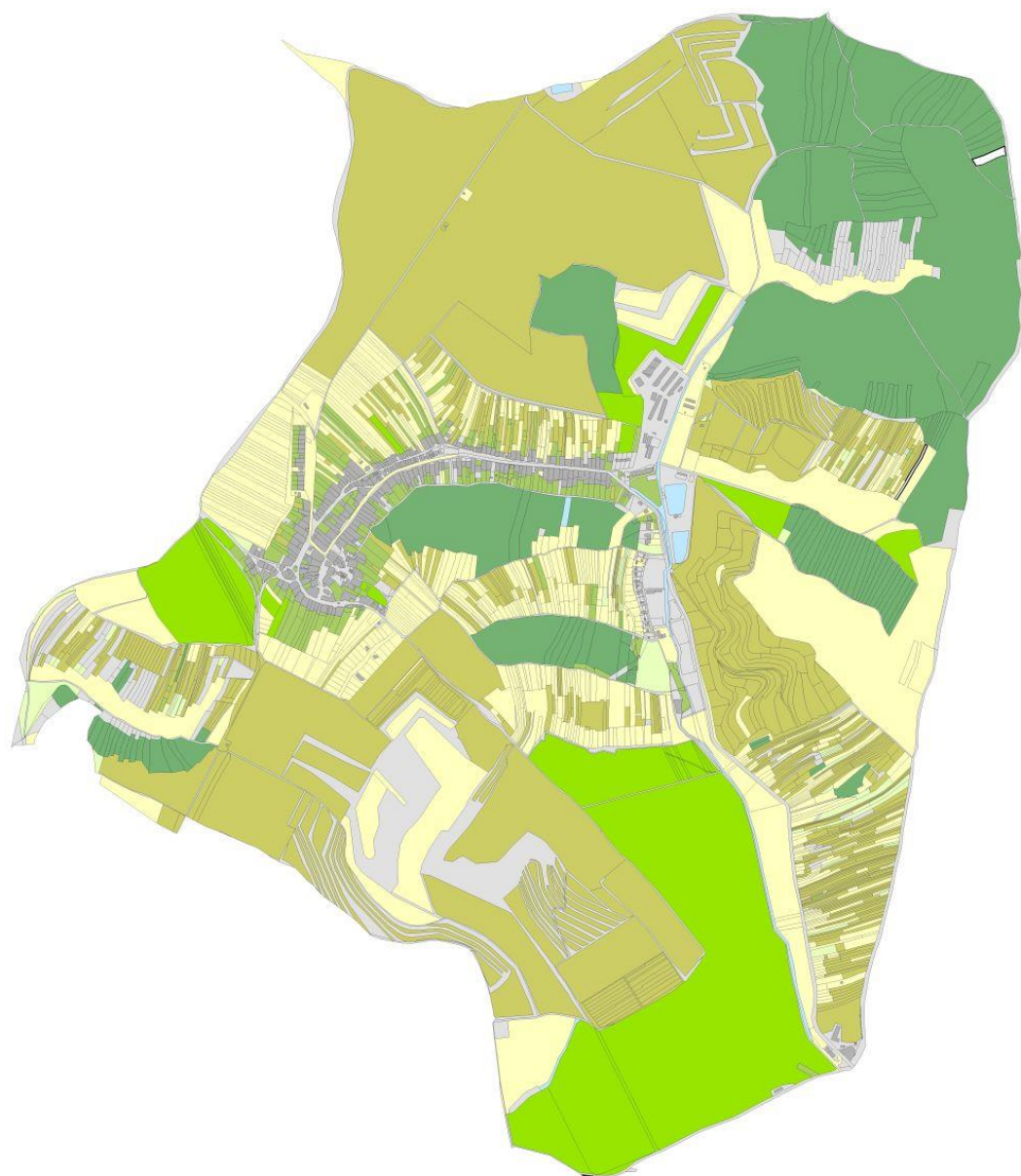
Shrnutí: Rozvoj zastavěného území obce Němčičky je značně limitován konfigurací terénu, pohledovými horizonty mající vliv na krajinný ráz a existencí lesních pozemků v těsné vazbě na zastavěné území. Rozvoj obce by se měl vyhnout zástavbě na pohledových horizontech, tak jak se to stalo v lokalitě Nové hory, případně by se měli navrhnout proti pohledové opatření (návrh lesní nebo krajinné zeleně apod.).

Zástavba postavená v lokalitě Nové hory narušuje výhledy a krajinný ráz Šakvicko – Velkopavlovické oblasti (zdroj ÚAP Hustopeče).

7.3 Využití pozemků dle zapsání pozemků do Katastru nemovitostí

Převážnou část katastru tvoří velkovýrobně obhospodařovaná zemědělská krajina (68,9%), místy členěná rozptýlenou krajinnou zelení a lesy (17,6%). Vinice v okolí obce jsou obhospodařovány na ploše 267ha (34,3%). Oproti jiným katastrům má k.ú. Němčičky poměrně velké zastoupení lesních pozemků. Koeficient ekologické stability je 2,09.

Celková výměra katastru je 778ha. Orná půda má rozlohu 151ha (19,4%), vinice 267ha, zahrady 17ha, ovocné sady 94ha, trvalé travní porosty 8ha, lesní půda 137ha, vodní plochy mají rozlohu 4ha, zastavěné plochy 14ha a ostatní plochy 86ha.



Shrnutí: Převážnou část katastru tvoří zemědělská krajina (68,9%), přičemž největší zastoupení mají vinice 34,3%, dále orná půda 19,4%, sady 12%. Oproti jiným katastrům má k.ú. Němčičky poměrně velké zastoupení lesních pozemků 17,6%.

7.4 Limity využití území

V následujícím schématu jsou zobrazeny graficky postižitelné limity využití území v okolí obce vyplývající z platných právních předpisů. Limity využití území můžeme rozdělit na technické a přírodní limity. Mezi technické limity využití území jsou ve schématu zobrazeny červeně ochranné pásmo el. vedení, modře ochranné pásmo vodovodního přivaděče, ochranné pásmo vodního toku, černě ochranné pásmo čistírny odpadních vod, hřbitova a vysílače, šedě silniční ochranné pásmo.

Mezi přírodní limity využití území jsou ve schématu zobrazeny zeleně lesní pozemky a jejich ochranné pásmo, maloplošná zvlášť chráněná území a evropsky významná lokalita – Natura 2000.

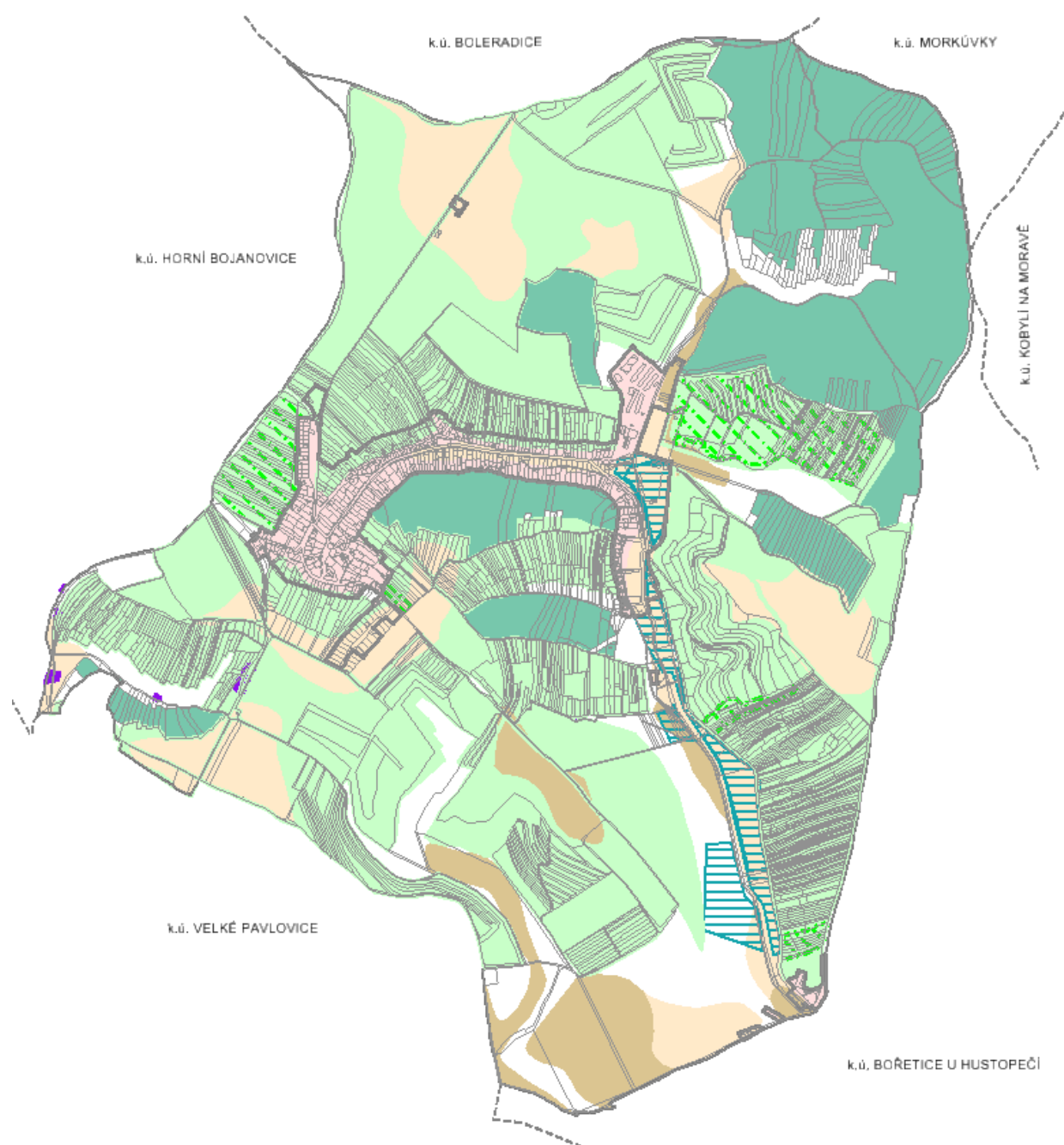
Dále jsou ve schématu bodově zaznačeny zeleně památné stromy, černě nemovité kulturní památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR, fialově válečné hroby. Ve schématu je také oranžově vyznačeno území archeologického zájmu II.stupně a hnědě aktivní sesuv.



Shrnutí: V okolí obce se nachází technické a přírodní limity využití území, jejichž respektování je pro projektanta závazné.

7.5 Ostatní omezení

V následujícím schématu jsou zobrazena další omezení nacházející se v okolí obce Němčičky. Jsou to především světle zeleně vymezené viniční tratě v okolí obce, tmavě hnědě je zobrazena zemědělská půda I.třídy ochrany, světle hnědě je zobrazena zemědělská půda II.třídy ochrany. Modrou šrafovou jsou zobrazena území, kde je vybudován systém odvodnění a závlah. Zelenou šrafovou jsou vymezeny pozemky s nutnými protierozními úpravami. Fialově jsou vyznačeny staré zátěže.



Shrnutí: V okolí obce se nachází ve větší míře vymezené viniční tratě a vysázené vinohrady. V okolí obce se také nachází zemědělská půda I.a II.třídy ochrany a některé pozemky jsou odvodněny.

7.6 Územní systém ekologické stability

V platném Územním plánu Němčičky 2011 a v probíhajících Komplexních pozemkových úpravách byl v k.ú. Němčičky u Hustopečí vymezen územní systém ekologické stability (dále jen USES). USES je definován jako vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu.

Jižně od obce od východu k západu prochází nadregionální biokoridor K158, v severní části k.ú. je vymezeno regionální biocentrum Kuntínov. Dále jsou v katastrálním území vymezeny lokální biocentra a biokoridory. Modře je vyznačen USES funkční a stávající, červeně jsou vymezeny návrhové prvky USES k vymezení.



Shrnutí: V okolí obce se nachází skladebné prvky USES, které je nutno respektovat.

7.7 Krajinový ráz

1) Krajinový ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinového rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinových prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině.

(2) K umísťování a povolování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinový ráz, je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody.

Řešené území k.ú. Němčičky u Hustopečí včetně obce bylo zařazeno v rámci ÚAP Hustopeče do místa krajinového rázu **6j2 – obec Němčičky** a do oblasti krajinového rázu **Boleradicko (6)**

Doporučení z UAP Hustopeče

Zachovat současnou drobnější mozaiku krajinových ploch v kontrastu s lesními celky, která je pro sledované území typická. Z hlediska krajinového rázu by bylo nežádoucí scelování pozemků do větších ploch, právě naopak. Dobré by bylo zvýraznění vymezené krajinné osy vhodným vegetačním doprovodem, stejně jako obnovení porostu ovocných stromů v okolí cest mezi obcemi, které byly v minulosti častým jevem. **Nežádoucí je rozšiřování zástavby obce Němčičky na horizont jižního okraje oblasti. Stavby, které již v současné době v lokalitě stojí, narušují výhledy i ze sousední Šakvicko-Velkopavlovické oblasti.**

(zdroj: Oblasti a místa krajinového rázu v ORP Hustopeče, zhotovitel Institut regionálních informací, s.r.o.)

7.8 Technická infrastruktura

Doprava

Dopravní osu místních komunikací tvoří stávající silnice III/42114 a III/42111. Tyto silnice zajišťují v průchodu obcí přímou dopravní obsluhu okolních objektů.

Číslo silnice	Název silnice
III/ 42114	Velké Pavlovice – Němčičky
III/42111	Bořetice – Němčičky

Obcí a katastrálním územím prochází několik cyklistických a turistických tras. Obcí dále prochází naučná stezka (vycházkový chodník) a obecní vinařská cyklostezka.

Zásobování vodou

Obec Němčičky má vodovod pro veřejnou potřebu, který je majetkem VaK Břeclav a.s a provozován střediskem Hustopeče společností VaK Břeclav a.s.

Obec Němčičky je zásobována vodou ze **skupinového vodovodu Velké Pavlovice**.

Pitná voda přiváděná z ÚV Zaječí do ČS Bořetice je čerpána dvěma směry, a to směr Kobylí – Morkůvky výtlačným řadem DN 200 mm do VDJ Morkůvky 2 x 250 m³ (249,0/245,1) a směr Vrbice výtlačným řadem DN 150 mm do VDJ Bořetice 2 x 250 m³ (260,1/255,5) s ČS, která čerpá vodu do VDJ Vrbice 250 + 150 m³ + ATS pro zásobení obce Vrbice a Kobylí – horní tlakové pásmo.

Z VDJ Bořetice 2 x 250 m³ (260,1/255,5) je veden přívodný řad DN 150 mm směr Němčičky - Diváky. Voda je tímto přívodným řadem přiváděna přes obec Němčičky do ČS Němčičky a dále výtlačným řadem DN 100 mm do **VDJ Němčičky 2 x 250 m³ (316,8/313,3)**.

Spodní část obce je zásobena z přívodného řadu před ČS, horní část obce je rozdělena na dvě tlaková pásma, jedno pod tlakem VDJ Němčičky 2 x 250 m³ (316,8/313,3) a druhé přes redukční ventil v obci.

(zdroj UAP Hustopeče, PRVKUC – PROVO s.r.o., Brno, ÚP Němčičky)

Rozvodná síť obce je v současné době rozdělena na tlaková pásma :

- I. TP: zásobuje oblast v severní části obce, která je pod tlakem vodojemu Němčičky . Jedná se o zástavbu po kótu terénu cca 260,00 m n.m.
- II. TP: zásobuje střední část obce, přes tlakový ventil. Jedná se o zástavbu mezi kótou 260,00m.n.m po kótu terénu 226,00 m n.m.
- III. TP: zásobuje spodní část obce přímo z přívodného řadu před ČS. Jedná se o zástavbu mezi kótou 176,00m.n.m po kótu terénu 236,00 m n.m.

V areálu zemědělského družstva je studna, z které je zásobován areál ZD a koupaliště. Voda ze studny je vytlačena do vodojemu nad ZD 300m³ a odtud voda zásobuje ZD a koupaliště.

Uvažovaná rozvojová oblast východně od obce (lokality Bočky) leží výškově na kótě 206 m.n.m – 242 m.n.m. V horní části lokality nebude dostačující tlak vody. Z tohoto důvodu bude nutné navrhnout novou AT stanice na kótě cca 230 m.n.m. Přesná poloha AT stanice bude upřesněna v územní studii.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Dle odborného posudku (Výstavba, rekonstrukce a dostavba stokové sítě – odborný posudek, 09/2007, doc. Ing. Petr Hlavínek CSc.) vyplývá, že v obci je vybudována jednotná kanalizační síť, která je zaústěna do stávající ČOV. Většina kanalizačních trub byla vybudována v roce 1929 z betonových trub. Vzhledem ke stáří stokové sítě vykazuje tato četné technické nedostatky a závady jako netěsnost potrubí, absence dešťových šachet a umístění dešťových vpustí přímo nad kanalizační potrubí. Některé větve prochází pod stavebními objekty a inženýrskými sítěmi, absence revizních šachet znemožňuje kontrolu. **U stávající kanalizace dochází k úniku splaškových vod a infiltraci podzemních vod do stokové sítě.** Současné vypouštění není v souladu s platným Nařízením vlády č.61/2003 Sb. **Celkový stav likvidace odpadních vod v obci neodpovídá požadavkům. Dochází zjevně ke kontinuálnímu znečišťování povrchových a podzemních vod.**

Je navržena rekonstrukce kanalizace v obci v rámci akce „Němčičky – výstavba, rekonstrukce a dostavba stokové sítě. Náklady na rekonstrukci se pohybují kolem 63 mil.- Kč. Obec není schopna stavbu realizovat z vlastních zdrojů. Z tohoto důvodu obec žádala o dotaci z Operačního programu Životního prostředí – oblast podpory 1.3.

Shrnutí: Vzhledem k tomu, že obec již dvakrát žádala o dotaci na kanalizaci a dotace nebyla zatím poskytnuta a stavba zahájena, tak rozvoj ploch pro bydlení v západní části obce, by celou problematiku nevyhovující kanalizace zkomplikovala a zvýšila znečišťování povrchových a podzemních vod. V současné době dochází pod obecním úřadem několikrát ročně při intenzivnějších srážkách k vyplavování kanalizačních vod na silnici III.třídy. Tento stav nastal po dokončení výstavby v lokalitě Nové hory (výstavba cca 23 RD). Z těchto důvodů je žádoucí utlumení výstavby v západní části obce do doby celkové rekonstrukce kanalizace.

Zástavba ve východní části obce (lokality Bočky) se vzhledem k výše uvedeným skutečnostem jeví jako vhodná, z důvodu výstavby nového kanalizačního sběrače vedeného přímo na ČOV. Problematiku nevyhovující kanalizace v západní části obce je ovšem nutno i nadále řešit a hledat finanční zdroje.

Zásobování elektrickou energií

V katastrálním území Němčičky u Hustopečí neleží žádné výrobní elektrické energie. Elektrické vedení nadřazené sítě - vedení VVN prochází severním cípem k.ú. v blízkosti k.ú. Horní Bojanovice.

Elektrické vedení VN prochází řešeným územím mimo zastavěné území kolem obce. Z el. vedení jsou vedeny odbočky k trafostanicím z nichž je zásobena obec.

Místní distribuční síť NN má standardní rozvodné napětí a je provedena v převážně míře jako venkovní na betonových stožárech. V obci je 7 stávajících trafostanic pro pokrytí veřejné potřeby elektrické energie. Privátní stávající trafostanice se nachází u stávajícího areálu zemědělského družstva v severovýchodní části obce. Stav stávající rozvodné sítě je dobrý.

Zásobování plynem

Obec Němčičky není zásobována plynem. Nejbližší STL plynové vedení je v obci Horní Bojanovice a v obci Bořetice. V Územním plánu Němčičky je navržena plynofikace obce. Nápojně místo bude u kostela v Horních

Bojanovicích na východní straně obce. Odtud bude trasa vedena v souběhu s účelovou komunikací a dále v souběhu s el. Vedením VN vzdušným až k silnici III/42114. Zde plynové vedení protlakem pod komunikací vstoupí do k.ú. Němčičky u Hustopečí. Plynové vedení je odtud dále vedeno podél silnice do obce. Navržené plynové vedení STL bude rozvedeno po celé obci.

Přenos informací

Na katastrální území Němčičky u Hustopečí zasahuje zájmové území Armády České republiky - koridor radioreleového směru. Řešené území se dále nachází v ochranném pásmu radiolokačního zařízení. Řešeným územím prochází sdělovací kabely.

7.9 Potenciál rozvoje obce Němčičky

Do následujícího schématu jsou shrnuty rozvojové možnosti obce Němčičky vyplývající z výše uvedené analýzy.

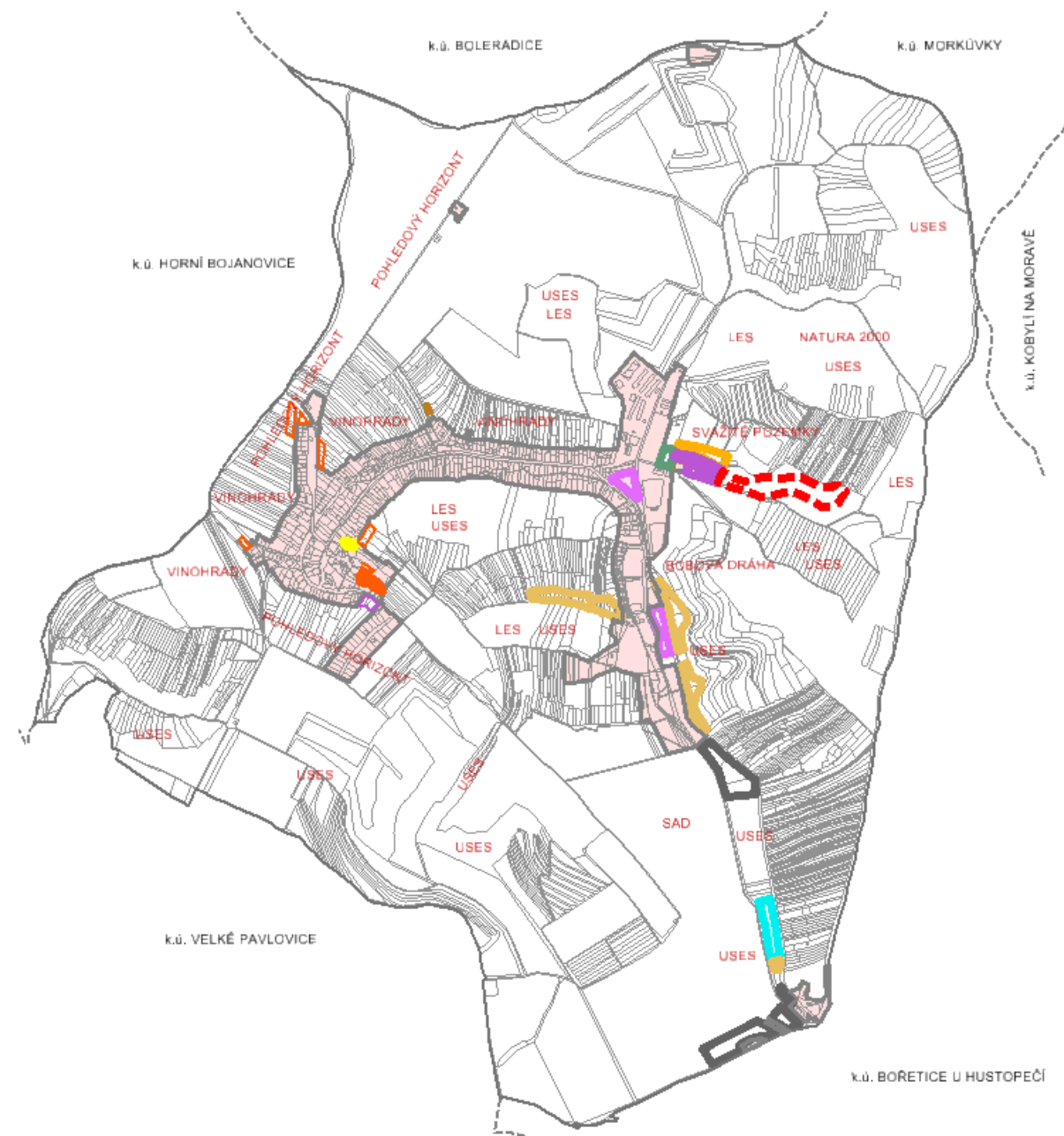
Červeně tence jsou zobrazeny plochy pro bydlení vymezené v Územním plánu Němčičky 2011, které je možné vzhledem ke vzniklé prahové situaci – problematického odkanalizování západní části obce, zastavět až po rekonstrukci stávající kanalizace. Vzhledem ke stávající morfologii terénu v obci je rekonstrukce odkanalizování dražší než u srovnatelných obcí. Z těchto důvodů obec již dvakrát neuspěla s žádostí o dotaci na rekonstrukci kanalizace. Časový horizont pro zastavění ploch v západní části obce byl stanoven na 10-15let. Tyto plochy jsou v Územně plánovací dokumentaci vymezeny již 19let od roku 1994 a dosud na nich neprobíhá výstavba.

Z těchto důvodů byly některé plochy v západní části navrženy ke zmenšení a k převedení do IV. etapy výstavby. Momentálně lze v obci zastavět pouze některé proluky, které většinou drží majitelé pro své potomky. Na ploše BR Z05 je připravovaná výstavba. Jediná plocha vymezená v Územním plánu Němčičky 2011, kterou je možné zastavět, se nachází v lokalitě Bočky (červený tlustý obtah). Plocha má výměru 1,5ha a je možné na ni umístit cca 10 RD. Momentální evidovaná poptávka po výstavbě v obci Němčičky je 16 stavebních pozemků. Z výše uvedeného je zřejmé, že ve změně Územního plánu je potřeba vymezit plochy pro bydlení, které umožní rozvoj obce Němčičky v nejbližším časovém horizontu a uspokojí potřebu po poptávce stavebních pozemků.

Pro obec existují tři možné způsoby řešení:

- Utlumit výstavbu v obci, přijít o zájemce o výstavbu, nastolit stagnaci vývoje v obci, která postupně způsobí úbytek obyvatel, spojený se stárnutím populace. Může také dojít k nárůstu černých staveb pro bydlení v zahradách a v plochách rekreace mimo zastavěné území bez nezbytné technické infrastruktury (doprava a inženýrské sítě).
- Počkat na rekonstrukci kanalizace v západní části obce a umožnit výstavbu na plochách vymezených v Územním plánu na soukromých pozemcích. V případě opakování neúspěšných žádostí o dotaci na rekonstrukci kanalizace a setrvání stavu, kdy vlastníci nechtějí stavět, by situace směřovala k bodu A.
- Jako třetí možnost se jeví najít nové plochy vhodné pro bydlení, tak aby byla uspokojena poptávka po bydlení. Nadále usilovat o rekonstrukci kanalizace v západní části obce a přehodnotit reálnost zastavění ploch vymezených v ÚP (především plochy BR Z01 vymezené na pohledovém horizontu).

Dle výše uvedených analýz připadají v úvahu pouze dvě rozvojové plochy pro bydlení a to lokalita Bočky (červený čárkovaný obtah), nebo údolí severně za stávajícím zemědělským areálem. **Urbanisticky se jeví jako vhodnější lokalita Bočky**, v které již byla zahájena výstavba, a byly zde vybudovány sítě technické infrastruktury. Lokalita by se měla připravit v celém rozsahu, aby nedošlo k poddimenzování nových sítí. Podmínky pro možné zastavění plochy budou prověřeny v územní studii.

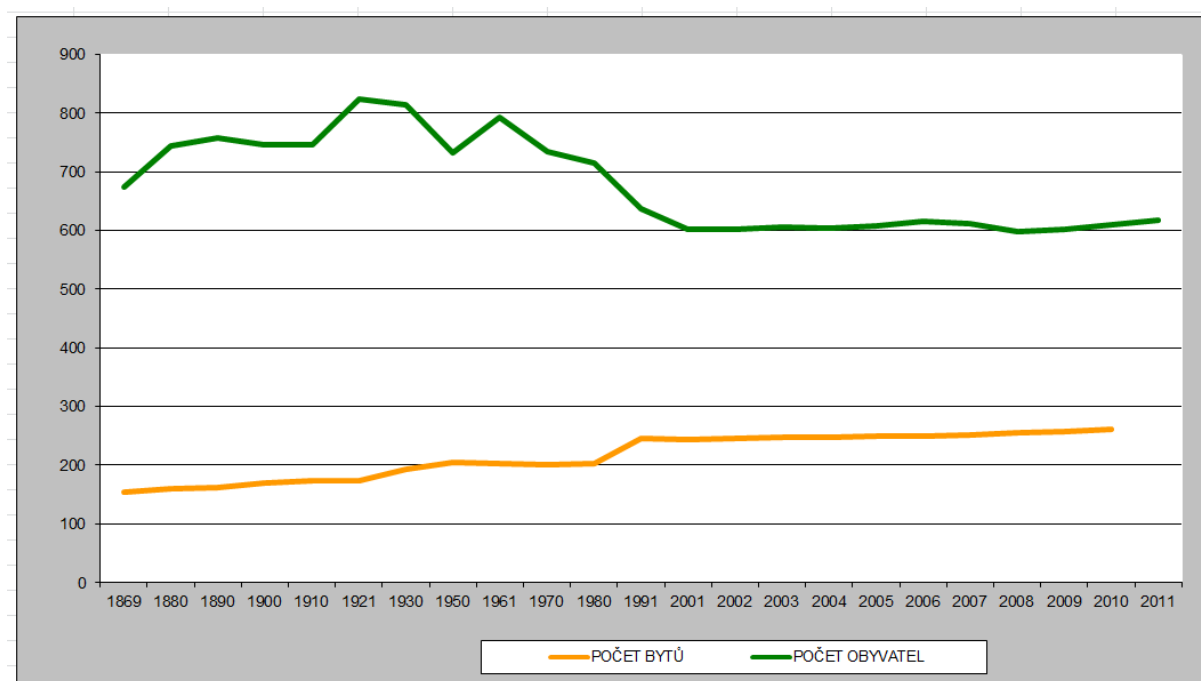


8. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z DEMOGRAFICKÉHO VÝVOJE

Počet obyvatel obce Némčičky se v posledních 150 letech výrazně měnil. Nejvyšší počet obyvatel žil v Némčičkách ve třicátých letech minulého století. Datová řada počtu obyvatel ukazuje výrazný pokles počtu obyvatel obce v období těsně po 2. světové válce. Růst počtu byl zaznamenán ještě v 70 letech. Od té doby počet obyvatel klesá. V následujícím období se počet obyvatel již nevrátil na původní hodnoty. Předpokládá se mírný růst počtu obyvatel vzhledem k atraktivitě obce.

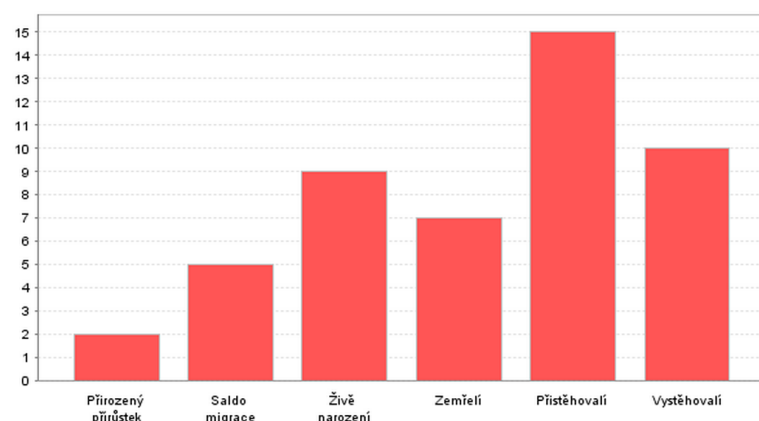
V posledních letech je patrná mírný nárůst počtu obyvatel. V roce 2004 žilo v obci Némčičky 605 stálých obyvatel, v roce 2005 obyvatel 603, o dva roky později 616. Na konci roku 2009 zde žilo 601 trvale žijících obyvatel (ČSÚ). Od roku 2001 byl zaznamenán nárůst počtu obyvatel do roku 2011 o 17 obyvatel což představuje růst o 2,8%.

(zdroj: http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabparam.jsp?cislotab=UAP6030UU_OB&kapitola_id=327&voa=tabulka&go_zobraz=1&aktualizuj=Aktualizovat&pro_1_90=584703).



(ZDROJ ČSÚ - http://www.czso.cz/cz/obce_d/index.htm)

	1869	1880	1890	1900	1910	1921	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
počet obyvatel	674	744	758	746	746	823	814	732	792	734	714	636	601	601	605	603	608	616	612	598	601	609	618
byty	154	159	162	170	173	174	192	204	202	201	203	245	244	245	248	248	249	249	251	256	258	261	261



Z horního obrázku je patrné, že v roce 2011 se v Némčičkách narodilo 9 dětí, zemřelo 7 osob – přirozený přírůstek je 2. Do Némčiček se přistěhovalo 15 osob a 10 se odstěhovalo – saldo migrace je 5 osob.

Výsledky sčítání 2011

			Némčičky - obec/město (okr. Břeclav)
Počet osob obvykle bydlících v domě	obydlené domy	celkem	593 ¹
		z toho v rodinných domech	569 ¹
byty celkem - druh domu	z toho	celkem	256 ²
		rodinné domy	242 ²
		bytové domy	11 ²
neobydlené byty - důvod neobydlenosti	z toho	celkem	42 ²
		změna uživatele	1 ²
		slouží k rekreaci	8 ²
		přestavba	4 ²
		nezpůsobilé k bydlení	2 ²
obydlené byty - druh domu	z toho	celkem	214 ²
		rodinné domy	200 ²
		bytové domy	11 ²
obydlené byty - počet bydlících osob	z toho	celkem	214 ²
		1	44 ²
		2	62 ²
		3	41 ²
		4	45 ²
		5	14 ²
		6 a více	8 ²
obydlené byty - počet obytných místností	z toho	celkem	214 ²
		1	3 ²
		2	6 ²
		3	23 ²
		4	51 ²
		5 a více	122 ²
obydlené byty - právní důvod užívání	z toho	celkem	214 ²
		ve vlastním domě	180 ²
		v osobním vlastnictví	- ²
		jiné bezplatné užívání bytu	7 ²

¹ měřicí jednotka - osoba

² měřicí jednotka - četnostní jednotka

<http://www.czso.cz/sldb2011/redakce.nsf/i/home>

S ohledem na předpokládaný vývoj obyvatelstva ČR (Projekce obyvatelstva ČR do roku 2065, ČSÚ 2009) lze očekávat, že počet obyvatel se bude celorepublikově zvyšovat přibližně o 3,15 % do roku 2020, resp. o 4,21 % do roku 2030 ve srovnání s rokem 2010. Nárůst počtu obyvatel ale nebude v jednotlivých obcích rovnoměrný, ale bude se koncentrovat do měst a obcí, které k tomu mají nezbytné územně technické předpoklady.

Cestovní ruch a rekreace v obci:

V roce 2011 obdržela obec Némčičky v soutěži Vesnice roku 2011 mimořádné ocenění za rozvoj cestovního ruchu. Roční návštěvnost obce Némčičky je 50 tis. turistů, kteří navštíví obec (dle studie výstavby cyklostezky z roku 2008)

Turisticky zajímavé cíle v obci:

- lyžařský vlek (<http://www.sportnemcicky.cz/nove/vlek.html>)
- bobová dráha (<http://www.bobovka.eu/index.php?uvod>)
- koupaliště (<http://www.sportnemcicky.cz/content/koupali%C5%A1t%C4%9B>)
- sportovní areál
- minigolf
- Ranch Black Rose pro hypoterapii dětí (<http://www.modrehory.cz/turistika-v-oblasti/agroturistika/konevnmecickach>)
- Slovácký dvůr – vinný sklípek v Némčičkách (<http://www.modrehory.cz/vinarstvi/vinne-sklepy/slovacky-dvur>)
- Farma ovčí terasy (<http://www.beee.cz/>)

Obec Némčičky má výhodnou polohu u silnice III. třídy, nachází se blízko střediska osídlení ORP Hustopeče (8km), v blízkosti města Velké Pavlovice se sídlem stavebního úřadu (5km), má dobrou dopravní dosažitelnost Brna (42km, 30min) a v blízkosti leží letiště Kraví hora (cca 2km).

V okolí obce se nachází velké množství turistických, cyklistických tras a naučná stezka.

9. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POPTÁVKY PO BYTOVÝCH JEDNOTKÁCH EVIDOVANÝCH OBCÍ

V současné době (04/2013) obec eviduje **16 žádostí o stavební místa v obci**. Jedná se o zájemce z jiných obcí a o místní občany vlastníci v lokalitě pozemky. Evidenci pro obec vede firma Redfor s.r.o, Štölcova 14, Brno, 618 00.

Podporované byty v obci Němčičky

V obci je vybudováno 13 podporovaných bytů (v lokalitě Nová Hora 6 (35m²), Na Faře 2 (85m²), Hasička 1 (60m²), Škola 4 (80m²). **V lokalitě Bočky** byl v letošním roce dokončen objekt pro dalších 7 podporovaných bytů o průměrné velikosti 35m². Všechny podporované byty v obci jsou plně obsazeny a obec registruje převis žádostí. Z tohoto důvodu bude obec hledat další vhodné objekty a pozemky pro tento druh staveb.

Prodej pozemků a stávajících rodinných domů

K 4.2.2013 byl evidován prodej třech rodinných domů a jednoho stavebního pozemku (zdroj Sreality.cz)

Dle sdělení starosty za rok 2012 se v obci prodávalo 8 rodinných domů, z toho byly 3 prodány.

10. STANOVENÍ REÁLNÉ POTŘEBY ZASTAVITELNÝCH PLOCH PRO BYDLENÍ

Vzhledem k velkému množství shromážděných dat a informací byl proveden výpočet potřeby zastavitelných ploch podle různých metodik a doporučení.

„Územní plán vymezuje dostatečné množství zastavitelných ploch tehdy, když lze aktuální rozvojové záměry vhodně umístit (tj. aktuální požadavky na změny území uspokojit) v těchto zastavitelných plochách. Přitom je však nutno uvažovat i s přiměřenou rezervou. Cílem tak není dosažení přesné rovnováhy potřeby a nabídky, protože tím by mohlo docházet k prudkému nárůstu cen pozemků. Nabídka musí být vždy o něco vyšší než poptávka, avšak je nutno se vyvarovat v tomto případě i nežádoucích extrémů.“ (metodika UUR)

A. Výpočet dle Územně analytických podkladů ORP Hustopeče:

Předpokládaný počet obyvatel 2026 (prognóza IRI, vstupní údaj kalkulačky URBANKA)	610 obyvatel
Celková potřeba nových bytů (vypočteno, kalkulačka URBANKA)	24 bytů
Potřeba nových zastavitelných ploch pro bydlení (vypočteno, kalkulačka URBANKA)	3,3 ha
Plocha vymezená v Územním plánu pro bydlení	6,01ha
Míra aktuálního naplnění odhadované potřeby ploch pro bydlení	168,8 %

Komentář:

Výpočet uvažuje se stagnací obyvatel v obci Němčičky. Tato varianta uvažuje s výstavbou 1,8 rodinných domů ročně do roku 2026. Nutno konstatovat, že počet obyvatel evidovaný u ČSÚ ke konci roku 2011 dosahoval počtu 618 obyvatel, počet dokončených domů za rok 2011 je 3RD.

B. Výpočet dle Územního plánu Němčičky 2011 s aktuálními daty podle sčítání v roce 2011:

PROGNÓZA BYTOVÉ VÝSTAVBY	Vstupní hodnoty	návrh do r. 2030
Počet obyvatel dle sčítání v roce 2011	605	
Předpokládaný počet obyvatel v návrhovém období územního plánu	623	
Přírůstek (+) / úbytek (-) počtu obyvatel		18
Počet trvale obydlených bytů (SLBD 2011)	214	
Počet neobydlených bytů (SLBD 2011)	42	
Stávající obložnost trvale obydlených bytů dle SLBD 2011		2,83
Předpokládaná obložnost bytů v r. 2030	2,5	
POTŘEBA BYTŮ:		
pokrytí přírůstku počtu obyvatel		7,2
snížení obložnosti byt. fondu - stávající obyvatelstvo		28,0
odpad byt. fondu		
z důvodu stavebního stavu	3	
z důvodu urbanistického řešení	1	
celkem bytů		39,2
celkem domů (5% dvoubytových)		37,2
z toho		
na původ. dříve zastavěných parcelách (po demolicí)	5	
využití části neobydlených bytů	2	
zbyvá		30,2
+ rezerva 30 %		9,1
CELKOVÁ POTŘEBA NOVÝCH STAVEBNÍCH POZEMKŮ PRO RD		39

Komentář:

Výpočet uvažuje s růstem obyvatel v obci Němčičky o 3,5% do roku 2030. Předpokladem je, že počet osob vzroste na 623 osob. Potřeba bytů vlivem přírůstku obyvatel je 7,2 osob, potřeba bytů vlivem snížení obložnosti bytů je 28 osob. Uvažovaný odpad bytového fondu z důvodu stavebního stavu a urbanistického řešení jsou 4 byty. Vzniklé byty na stávajících prolukách 5, využití části neobydlených bytů 2. Uvažovaná rezerva je 30%, což je 9 bytů. Celková potřeba nových stavebních pozemků je 39.

Potřebná plocha pro 39 stavebních míst v návrhovém období je 5,8ha. Tato varianta uvažuje s výstavbou 2,3 rodinných domů ročně do roku 2030. Uvažovaná plocha pro 1RD včetně komunikace, plochy pro vedení inženýrských sítí a plochy veřejného prostranství (dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 7) je 1500m².

C. Výpočet dle metodiky Ministerstva pro místní rozvoj, Ústav územního rozvoje, srpen 2008 a dle aktuálních informací :

Požadavky vyplývající z reálného demografického vývoje:

Reálně lze uvažovat s přírůstkem 3% obyvatel do roku 2025 – což je 19 osob – 7 stavebních míst při obložnosti 2,5 obyvatel na byt.

Požadavky vyplývající z nechtěného soužití

Evidované žádosti – 16 zájemců o stavební místo

Požadavky obce na vymezení dalších pozemků pro podporované byty

Z důvodu převisu žádostí o podporované bydlení spojené se stárnutím populace obec uvažuje v horizontu platnosti ÚP s výstavbou dalších 7 podporovaných bytů

Rezerva

způsobená nedostupností pozemků 30% - 7 stavebních míst

Celková potřeba stavebních míst je 37 v návrhovém období

Potřebná plocha pro 37 stavebních míst v návrhovém období je 5,5ha. Uvažovaná plocha pro 1RD včetně komunikace, plochy pro vedení inženýrských sítí a plochy veřejného prostranství (dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 7) je 1500m².

Komentář:

Výpočet uvažuje s 3% růstem do roku 2025, ve výpočtu jsou zohledněny konkrétní požadavky stavitelů a obce na stavební místa. Uvažovaná rezerva je 30%. **Tato varianta uvažuje s výstavbou 3,1 rodinných domů ročně do roku 2025.**

Lokalita Nové hory

V roce 2008 byla změnou č.3.03 v obci Němčičky vymezena plocha pro bydlení. Tato plocha o rozloze 2,8ha byla od schválení záměru v roce 2008 do 5let kompletně zastavěna – 23 RD. Což představuje 4,6RD za rok. Na tomto příkladu lze demonstrovat zájem a realnost požadavků obce na nové plochy pro bydlení.



OZN. PLOCHY VYMEZENÉ V ÚZEMNÍM PLÁNU NĚMČIČKY 2011	Velikost plochy v ha (ÚP 2011)	Velikost zastavěné plochy v ha (2013)	Ozn. plochy úpravy Územního plánu Němčičky 2013	Velikost upravené plochy (Změna ÚP 2013)	etapa výstavby
BR Z01	1,68	0	BR Z01a BR Z01b	0,36 0,1	IV.
BR Z02	0,9	0	BR Z02	0,24	IV.
BR Z03	1,19	0	BR Z03a BR Z03b	0,19 0,08	IV.
BR Z04	0,14	0	BR Z04	0,14	IV.
BR Z05	0,32	0	BR Z05	0,32	I.
BR Z06	0,26	0	SO Z06	0,26	III.
BR Z07	0,24	0,24		zastavěno	
BR Z08	0,29	0,29		zastavěno	
BR Z09a	1,69	0,17	SO Z09a	0,63	I.
celkem	6,71	0,7		2,32	

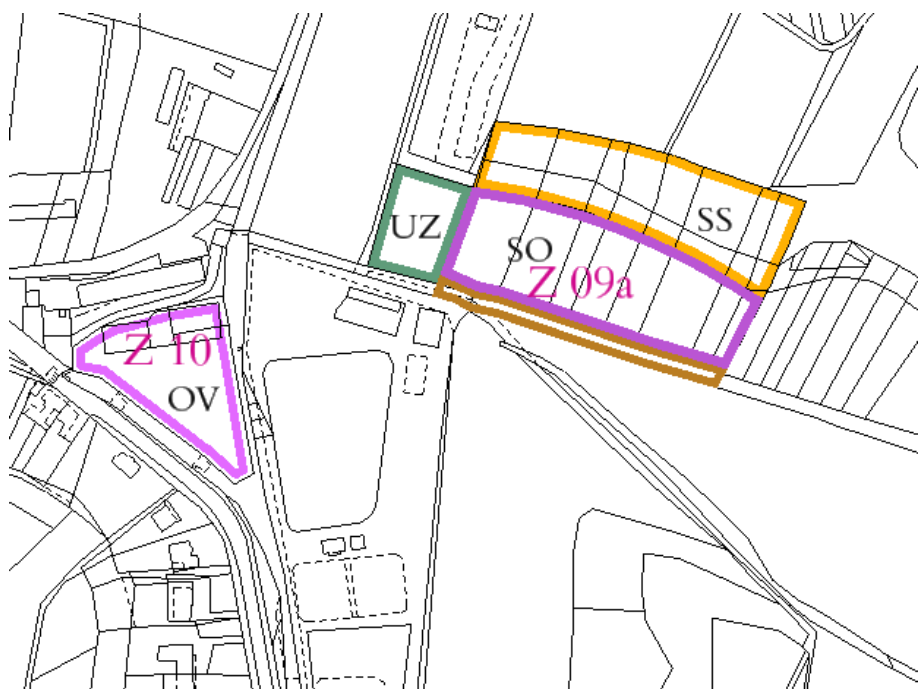


Navržené úpravy ploch 2013 (západní část obce) – podklad pro změnu ÚP Němčičky

11. POŽADAVKY NA ÚPRAVU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Z kapitoly 6 vyplynuly požadavky na úpravu Územního plánu Němčičky, které jsou shrnuty v následující tabulce. Díky vzniklé prahové situaci (odkanalizování) v západní části obce, byla část navržených ploch pro bydlení na návrh představitelů obce navržena na zmenšení a převedení do IV. etapy výstavby. Plochy BR Z01,02,03,04,05,06 byly již vymezeny v územním plánu sídelního útvaru z roku 1994 a dosud nebyly zastavěny (po 19 letech). V první etapě výstavby byla ponechána plocha BR Z05 (na které probíhá příprava stavby) a plocha BR Z09a.

Po úpravě územního plánu by měly navržené plochy pro bydlení a plochy smíšené obytné velikost 2,32ha. Zastavitelné plochy, které mohou být ihned zastavěny, mají velikost 0,95ha.



Navržené úpravy ploch 2013 (východní část obce) – podklad pro změnu ÚP Němčičky

Pozemek mezi fotovoltaickou elektrárnou a řešeným územím je navržen pro veřejnou parkovou izolační zeleň (kód plochy UZ). Zastavitelná plocha navazující na obec (I. etapa výstavby) je navržena jako území smíšené obytné (kód plochy SO). V těchto plochách je možné umístit stavby pro bydlení a stavby občanského vybavení místního významu (obchody, služby, ubytování v soukromí a další). Svažité pozemky v severní části řešeného území jsou navrženy pro výstavbu vinných sklepů (kód plochy SS). Středem lokality je navržena místní komunikace s veřejnými prostranstvími – návrhová plocha UP – plochy veřejných prostranství.

III. ZÁVĚR

V územním plánu Němčičky 2011 byly vymezeny plochy pro bydlení o celkové velikosti 6,71 ha. Z této plochy bylo k 4.4.2013 zastavěno 0,7ha. V Územním plánu Němčičky zůstalo vymezeno 6,01ha zastavitelných ploch pro bydlení.

Po důkladné analýze a jednáních s představiteli obce byly některé stávající plochy navrženy ke zmenšení, u některých ploch byla navržena změna funkčního využití a většina ploch v západní části obce byla z důvodu nevyhovující kanalizace navržena k převedení do IV. etapy výstavby. Po navržené úpravě je v obci Němčičky navržena plocha pro bydlení a pro plochy smíšené obytné plocha o celkové výměře 2,32 ha pro cca 20RD.

Dle výpočtů v kapitole 10 lze konstatovat, že celkový počet obyvatel v obci Němčičky bude v roce 2030 od 610 do 623 obyvatel. Plocha potřebná pro rozvoj bydlení se pohybuje od 3,3ha do cca 6ha. Uvažovaný přírůstek staveb za rok je 1,8 – 3,1 rodinných domů za rok. Což nebude mít nepříznivý vliv na soudržnost obyvatel. Návrhové období územního plánu je uvažováno do roku 2025 – 2030 dle jednotlivých výpočtů.

Zastavitelné plochy, které mohou být ihned zastavěny, mají velikost 0,95ha a lze na nich umístit cca 11RD.

Momentální evidovaná poptávka po výstavbě v obci Němčičky je 16 stavebních pozemků. Z výše uvedeného je zřejmé, že ve změně Územního plánu je potřeba vymezit plochy pro bydlení, které umožní rozvoj obce Němčičky v nejbližším časovém horizontu a uspokojí potřebu po poptávce stavebních pozemků. Reálnou potřebou pro vyvážený rozvoj obce je vymezit ve změně územního plánu plochu pro cca 20 rodinných domů o celkové výměře pozemků cca 2ha.

V kapitole 7.Průzkumy a rozbory byly hledány nové plochy pro bydlení. Dle provedených analýz připadají v úvahu pouze dvě rozvojové plochy pro bydlení a to lokalita Bočky, nebo údolí severně za stávajícím zemědělským areálem. Urbanisticky se jeví jako **vhodnější lokalita Bočky**, v které již byla zahájena výstavba, a byly zde vybudovány sítě technické infrastruktury. Lokalita by se měla připravit v celém rozsahu, aby nedošlo k poddimenzování nových sítí

technické infrastruktury. Podmínky pro možné zastavění plochy budou prověřeny v navazující územní studii. Zástavba bude pravděpodobně vznikat po etapách směrem od obce do volné krajiny a po roce 2026 se pravděpodobně rozšíří až do východní části lokality. Z těchto důvodů doporučujeme lokalitu Bočky řešit v celém rozsahu včetně přechodových zón mezi krajinnou zelení a vznikajícím sídlem.

Doporučujeme v 4 letých cyklech sledovat vývoj zástavby v obci a stav technické infrastruktury.

Zhodnocení rozvojového potenciálu obce Němčičky a SWOT analýza rozvojové lokality Bočky

Silné stránky:

- Rekreační atraktivita obce
- Daná topografie krajiny a její možnosti zastavění
- Velký zájem místních i přespolních obyvatel o výstavbu – evidováno 16 žádostí o byty
- Výstavba podporovaných bytů ve II. etapě výstavby – převis žádostí o podporované bydlení, související s demografickým trendem - stárnutí obyvatel
- zemědělská půda především IV. třídy ochrany

Příležitosti

- Rozvoj dalších rekreačních aktivit k zatraktivnění obce
- Zvýšení a udržení počtu obyvatel v obci
- Posílení rekreační úlohy obce v regionu

Slabé stránky rozvoje v Němčičkách:

- Přetížená a nevyhovující kanalizace v západní části obce - prahová situace (viz. kapitola 7.8 Technická infrastruktura - str.15)
- Omezené možnosti rozvoje obce díky morfologii terénu (pohledové horizonty, strmé svahy, lesy)
- Menší část plochy v lokalitě Bočky leží na zemědělské půdě I.třídy ochrany – plocha již částečně zastavěna a obsažena v platné ÚPD
- Navržená plocha v lokalitě Bočky se na východním okraji dotýká chráněného území Evropsky významné lokality Natura 2000 – Kuntínov CZ0624101

Hrozby

- Vytvoření nekvalitní zástavby formou satelitu
- Jediná plocha, která umožní rozvoj obce v blízkém časovém horizontu (kromě stávajících proluk v obci)

Doporučené podmínky zastavitelnosti plochy v lokalitě Bočky:

Navržená plocha pro bydlení navazuje na zastavěné území obce. Leží ve východní části obce. Plocha je dopravně přístupná odbočkou místní komunikace ze silnice III/42111. V územním plánu je u této odbočky navržena plocha občanského vybavení (plocha OV Z10). Na této ploše mají vzniknout obchody, služby pro spodní část obce a také pro nově vznikající lokalitu pro bydlení. Pracovně jsme tuto část obce nazvali Dolní náves. Jižně od Dolní návsi jsou soustředěny sportovní rekreační aktivity (koupaliště, fotbalové hřiště, bobová dráha, minigolf, lyžařský vlek, ranch a další). Severně od Dolní návsi se nachází areál Zemědělského družstva Němčičky. Jižní část tohoto areálu by se mohla více zapojit do plánovaných úprav Dolní návsi. Již dnes je v této části umístěna prodejna vín (z produkce družstva) a ubytovna. Nevhodně zde působí vysoká zemědělská hala a čerpací stanice. Z těchto důvodů navrhuje tuto část obce zařadit do přestavbového území.

Bezproblémově se jeví napojení na inženýrské sítě, které jsou nově vybudovány na okraji řešené lokality. Kanalizace bude odvedena přímo na ČOV a nezatíží stávající kanalizaci v obci. Pro uvažovanou zástavbu na kótě cca 230 m.n.m bude nutno vybudovat automatickou stanici vodovodu.

Přírodní limity a krajinné prvky budou respektovány.

Na níže znázorněném schématu je zobrazeno funkční uspořádání obce.

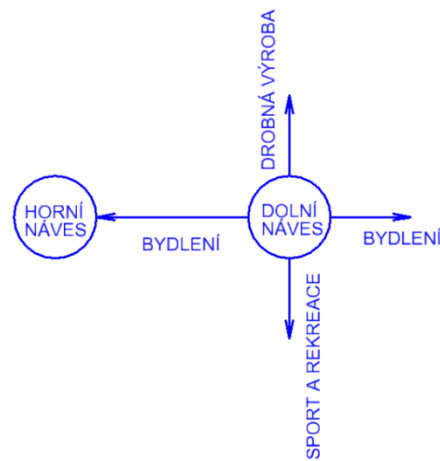
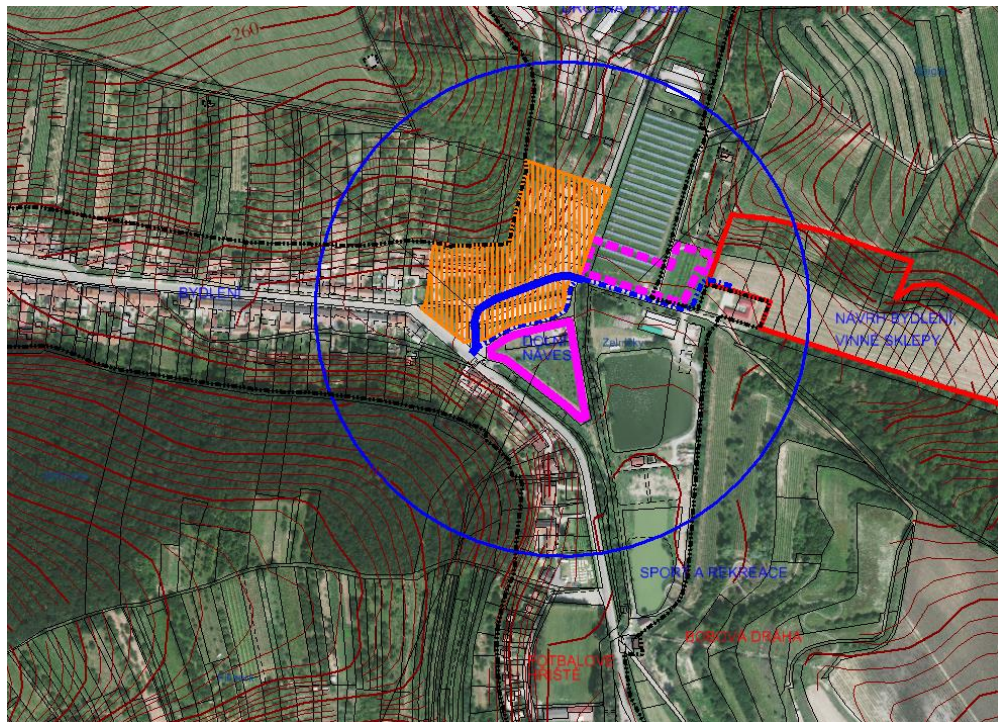


Schéma funkčního uspořádání obce



Urbanistické prostorové souvislosti nově vznikající plochy pro bydlení a stávající struktury obce.

Doporučujeme území v lokalitě Bočky rozdělit na několik funkčních zón. Smyslem je navrhnout rozumnou zonaci řešeného území, tak aby nevznikla monofunkční struktura. Do staveb pro bydlení s návazností na obec mohou být integrovány obchody a služby, podporované byty (plochy smíšené obytné). Svažité pozemky za jednotlivými stavbami využít pro stavbu vinných sklepů, které jsou v řešeném regionu nedílnou součástí života a místních tradic (plochy smíšené vinné sklepy – rekreace). Podél komunikace navrhnout veřejnou zeleň (prostranství) pro možné setkávání obyvatel lokality (jak vyplývá z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, § 7). Část pozemků za řešeným územím ve východní části území navrhnout k výsadbě krajinné zeleně.

Doporučujeme lokalitu rozdělit na čtyři etapy výstavby. Žádoucí bude postupná výstavba od zastavěného území do volné krajiny.

Doporučujeme maximální výškovou hladinu v lokalitě Bočky stanovit na 1 nadzemní podlaží s možností využití podkrovní. Výška hřebene do 8m. Hřeben rovnoběžný s ulicí. Koeficient zastavění na jednotlivých nově vymezených pozemcích přesahující velikost 800m² nepřekročí 40%. **KZP = 0,4.**

V navazující etapě nutno zpracovat Územní (zastavovací) studii, která bude řešit novou parcelaci pozemků,

prostorové a architektonické regulační prvky, stanoví podmínky pro řešení dopravní a technické infrastruktury a další.

Seznam zkratk:

ORP – obec s rozšířenou působností

ÚAP – Územně analytické podklady

RURU – rozbor udržitelného rozvoje

ÚP – územní plán

ČSÚ – Český statistický úřad

ÚPN SÚ – Územní plán sídelního útvaru

Poznámky:

Pro bezkonfliktní sociální soudržnost se doporučuje přírůstek počtu obyvatel v obci ve výši 2% za rok (Kratochvíl 2007). To znamená, že obec s 1000 obyvateli je schopna vstřebat přírůstek cca 20 osob za rok, což odpovídá výstavbě maximálně šesti až deseti rodinných domů (bytů) za rok

Etnograficky leží Němčičky na pomezí mezi Hanou a Slováckem. Zdejší nářečí je dolské a kroj hanácko-slovácký. Obec je tradiční ovocnářskou a vinařskou vsí, ve které dnes převažuje pěstování meruněk a vinných odrůd charakteristických pro velkopavlovickou oblast.

Dlouhodobě (zejména po r. 1990) byl očekáván návrat části tzv. neobydlených bytů do systému trvalého bydlení. Jako argument byl uváděn zejména růst nákladů na bydlení. Je pravděpodobné, že v území existují převody bytů na druhé bydlení a naopak. Výsledné saldo je však ve většině obcí dlouhodobě záporné, větší množství bytů se častěji převádí z trvalého bydlení do systému druhého bydlení než naopak. Neobydlené byty nutno chápat jako druhé bydlení (rekreace). Obecně lze předpokládat, že pokud počet jednotek druhého bydlení roste i v době nízké bytové výstavby, pak daleko pravděpodobněji poroste v i v letech zvýšené intenzity nové bytové výstavby (citace „Urbanka – IRI, s.r.o., Brno 2010).

Koeficient zastavění plochy (KZP) je poměr mezi součtem výměr zastavěných pozemků (nadzemní stavby, zpevněné plochy) k celkové výměře této plochy. Nezastavěný zbytek plochy bude využit pro výsadbu izolační a okrasné zeleně. Důvodem k regulaci intenzity zastavění plochy je ochrana krajinného rázu a životního (pracovního) prostředí, tj. zajištění optimální hustoty zastavění v zemědělské krajině a zajištění dostatečných volných ploch kolem staveb. Poznámka: do zastavěných ploch se započítávají i všechny zpevněné plochy (komunikace, parkoviště).