



ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽABČICE

březen 2023

Zadání územního plánu zpracované na základě zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavením řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhlášky č. 500/2006 Sb.“).

V souladu s § 47 stavebního zákona pořizovatel předkládá následující zadání územního plánu, kterým se stanovují hlavní cíle a požadavky pro zpracování Územního plánu Žabčice.

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Žabčice

Určený zastupitel: Ing. Jakub Coufalík, starosta

Pořizovatel: **Obecní úřad Žabčice**

Kopeček 4, Žabčice 664 63

jako úřad územního plánování podle ust. § 6, odst. 2 SZ,

prostřednictvím kvalifikované osoby ve smyslu § 24 odst. 3, písm. a) SZ

Ing. Jakub Coufalík, oprávněná osoba

Ing. arch. Jarmila Filipová, kvalifikovaná osoba

Obsah:

DŮVODY PRO POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU	2
A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, včetně ochrany a rozvoje jeho hodnot.	3
A.1. Požadavky z PÚR ČR související s řešeným územím	3
A.2. Požadavky ze ZÚR JMK související s řešeným územím	6
A.3. Požadavky z ÚAP Židlochovice související s řešeným územím a z průzkumů a rozborů	10
A.4. Podněty obce, veřejnosti, dotčených orgánů a oprávněných investorů	10
B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	12
C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	12
D. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci	13
E. Případný požadavek na zpracování variant řešení	13
F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	13
G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	14

DŮVODY PRO POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

Platný územní plán obce Žabčice byl vydán Zastupitelstvem obce Žabčice v r. 2008, jeho Změna č. 1 byla vydána v r. 2021.

Vzhledem ke stáří dokumentace platného ÚP, potřebám obce a požadavkům stavebního zákona rozhodlo Zastupitelstvo obce Žabčice pořídit nový územní plán (dále jen ÚP), zpracovaný v souladu s platnou legislativou. Záměr pořídit nový územní plán Žabčice byl schválen Zastupitelstvem obce dne 22. března 2022 usnesením č. 1/2022. Obec Žabčice následně zadala zpracování doplňujících průzkumů a rozborů, na jejichž základě byl zpracován návrh zadání ÚP Žabčice, dále jen „Zadání“.

Obsah Zadání je členěn dle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VČETNĚ OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT.

Požadavky v sobě zahrnují jednotlivé požadavky na urbanistickou koncepci, na koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny. Požadavky jsou roztrženy dle Přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. na záležitosti vyplývající:

- z Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5 (dále jen „PÚR ČR“);
- ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1 a 2 ze dne (dále jen „ZÚR JMK“);
- z Územně analytických podkladů správního obvodu obce s rozšířenou působností Židlochovice aktualizovaných v roce 2020 (dále jen „ÚAP Židlochovice“);
- z doplňujících Průzkumů a rozborů (knesl kynčl architekti, 2023);
- z požadavků obce, veřejnosti, dotčených orgánů či oprávněných investorů (z projednání zadání).

A.1. Požadavky z PÚR ČR související s řešeným územím

- a) čl. (14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty.
- b) čl. (14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.
- c) čl. (16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.
- d) čl. (18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.
- e) čl. (19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.
- f) čl. (20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního

prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

- g) čl. (20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.
- h) čl. (21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.
- i) čl. (22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).
- j) čl. (23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočivek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).
- k) čl. (24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).
- l) čl. (24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde

nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

- m) čl. (25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.
- V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.
- n) čl. (26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.
- o) čl. (27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.
- p) čl. (28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.
- q) čl. (29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.
- r) čl. (30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.
- s) čl. (31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.
- t) čl. (42) Zohlednit skutečnost, že obec Žabčice je jako součást správního území ORP Židlochovice zahrnuta do Metropolitní rozvojové oblasti Brno OB3.

- u) čl. (75b) Zohlednit skutečnost, že obec Žabčice je zahrnuta do Specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Pro územní plánování jsou zde stanoveny tyto úkoly:
- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
 - b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
 - c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
 - d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
 - e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
 - f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.
- v) čl. (83c) Zohlednit skutečnost, že obec Žabčice je zahrnuta do koridoru ŽD3: RS2 úsek Brno–Šakvice–Břeclav–hranice ČR/Rakousko, Slovensko (–Wien/Bratislava). Úkolem pro územní plánování je na základě vybraných variant Ministerstvem dopravy vymezit koridor vysokorychlostní železniční dopravy v úseku Brno–Šakvice–Břeclav–hranice ČR/Rakousko, Slovensko (–Wien/Bratislava).

A.2. Požadavky ze ZÚR JMK související s řešeným územím

- a) čl. (1) Nástroji územního plánování vytvářet územní podmínky pro naplnění vize Jihomoravského kraje jako ekonomicky prosperujícího regionu otevřeného vůči mezinárodním výzvám a impulzům, poskytujícího svým obyvatelům prostor pro kvalitní život.
- b) čl. (2) Nástroji územního plánování podporovat snížení územních disparit rozvoje částí kraje eliminací příkrých rozdílů v ekonomické výkonnosti a životní úrovni mezi jádrem kraje a jeho periferními, respektive venkovskými částmi s cílem růstu efektivity a udržitelnosti ekonomického rozvoje kraje, stabilizace jeho populace a sídelní struktury;
- c) čl. (3) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury kraje vyvažující silnou republikovou a mezinárodní pozici krajského města Brna vytvářením územních podmínek pro rozvoj dalších významných center osídlení kraje. Za tímto účelem je třeba:
- a) vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb mezi městy a venkovem s cílem zvýšit atraktivitu a konkurenceschopnost venkovského prostoru kraje;
 - b) vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb mezi prostorově blízkými centry osídlení s cílem podpořit formování kooperačních územních vztahů a prostorovou dělbu práce;

- c) vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb k centrům na území sousedních krajů Jihočeského, Olomouckého, Pardubického, Vysočiny a Zlínského a k centrům v přiléhajícím území sousedních zemí Rakouska
- d) čl. (4) Nástroji územního plánování vytvářet podmínky k řešení územních dopadů různých forem urbanizace (zejména v území metropolitní rozvojové oblasti Brno), v koordinaci s obyvateli a dalšími uživateli území hledat vyvážená řešení zohledňující ochranu přírody, hospodářský rozvoj i životní úroveň obyvatel.
- e) čl. (5) Nástroji územního plánování vytvářet podmínky k podpoře principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a obcí (představujícího objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek).
- f) čl. (6) V urbanistických koncepcích zohledňovat rozdílné charakteristiky jednotlivých částí Jihomoravského kraje i specifické podmínky pro využívání území, především v území s převahou přírodních hodnot nebo v území s vysokou koncentrací socioekonomických aktivit. V zájmu vyváženosti udržitelného rozvoje území korigovat případnou převahu jedné ze sledovaných složek udržitelného rozvoje, která by bránila uplatnění zbývajících složek.
- g) čl. (7) Vytvářet územní podmínky pro kvalitní dopravní napojení Jihomoravského kraje na evropskou dopravní síť včetně zajištění požadované úrovně a parametrů procházejících multimodálních koridorů. Vytvářet podmínky pro zajištění kvalitní dopravní infrastruktury pro propojení Jihomoravského kraje s okolními kraji, státy a dalšími evropskými regiony.
- h) čl. (8) Vytvářet územní podmínky pro zkvalitnění a rozvoj provázané dopravní infrastruktury zajišťující dostupnost všech částí kraje a dosažení optimální obslužnosti území integrovaným dopravním systémem a individuální dopravou. Dbát zvláště na:
 - a) vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění krajské silniční sítě včetně potřebných infrastrukturních úprav zvláště v socioekonomicky oslabených územích kraje v návaznosti na plánovanou výstavbu a přestavbu dálnic a silnic I. třídy;
 - b) vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění železniční infrastruktury, zejména optimalizaci regionálních tratí v návaznosti na modernizaci celostátních tratí pro každodenní i rekreační využití jako rovnocenné alternativy k silniční dopravě;
 - c) vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění infrastruktury pro cyklistickou dopravu jako alternativní formy každodenní dopravy na kratší vzdálenosti, pro podporu rozvoje infrastruktury pro rekreační cyklistickou dopravu ke zpřístupnění a propojení oblastí a center cestovního ruchu a rekreace;
 - d) vytváření územních podmínek pro rozvoj integrovaného dopravního systému, zejména při zajišťování dostupnosti pracovních a obslužných center v systému osídlení kraje a posilování vzájemných vazeb jednotlivých dopravních modů v uzlech systému. (bod 10) Nástroji územního plánování podporovat přístupnost a prostupnost krajiny, zejména důsledně předcházet zneprůchodnění území a fragmentaci krajiny;
- i) čl. (9) Vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti technickou infrastrukturou všech částí kraje. U zastavitelných ploch dbát zvláště na dostatečnou kapacitu veřejné technické infrastruktury i v souvislosti s širšími vazbami v území. Upřednostňovat centrální čištění odpadních vod na mechanicko-biologických ČOV před čištěním vod v malých ČOV či jiných, méně účinných zařízeních.
- j) čl. (10) Nástroji územního plánování podporovat přístupnost a prostupnost krajiny, zejména důsledně předcházet zneprůchodnění území a fragmentaci krajiny.

- k) čl. (11) Vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti občanským vybavením všech částí kraje. U zastavitelných ploch pro bydlení dbát zvláště na dostatečnou kapacitu občanského vybavení i v souvislosti s širšími vazbami v území.
- l) čl. (12) Vytvářet územní podmínky pro zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí.
- m) čl. (14) Podporovat péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho identifikaci a posilují vztah obyvatelstva k území kraje.
- n) čl. (15) Vytvářet územní podmínky pro podporu plánování venkovských území a oblastí zejména s ohledem na možnosti rozvoje primárního sektoru, ochranu kvalitní zemědělské půdy a ekologickou funkci krajiny.
- o) čl. (16) Podporovat stabilizaci a rozvoj hospodářských funkcí a sociální soudržnosti v území kraje. Zvláště v metropolitní rozvojové oblasti Brno a rozvojových osách vymezených podle politiky územního rozvoje a v rozvojových oblastech a rozvojových osách nadmístního významu usilovat o koordinaci ekonomických, sociálních a environmentálních požadavků na uspořádání území. Dbát zvláště na:
- a) vytváření územních podmínek pro zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí, s cílem podpořit zajištění sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou, podpořit příznivá urbanistická a architektonická řešení, zajistit dostatečná zastoupení veřejné zeleně a zachování prostupnosti krajiny;
 - b) vytváření územních podmínek pro přednostní využití ploch a objektů vhodných k podnikání v zastavěném území, s cílem podpořit rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů před výstavbou ve volné krajině;
 - c) vytváření územních podmínek pro zachování a zhodnocení stávající zástavby před demolicemi či rozsáhlými asanacemi;
 - d) vytváření územních podmínek pro rozvoj aktivit rekreace, cestovního ruchu, turistiky a lázeňství na území kraje, s cílem zabezpečit potřeby jejich rozvoje v souladu s podmínkami v dotčeném území a s využitím kulturního potenciálu území při zachování a rozvoji jeho kulturních hodnot.
- p) čl. (17) Podporovat ve specifických oblastech kraje řešení problémů, na základě kterých jsou vymezeny. Prosazovat v jejich území takové formy rozvoje, které zlepší podmínky pro hospodářské a sociální využívání území a neohrozí zachování jeho hodnot. Dbát zvláště na:
- a) vytváření územních podmínek pro zajištění územních nároků pro rozvoj podnikání, služeb a veřejné infrastruktury v sídlech,
 - b) vytváření územních podmínek pro zachování přírodních a krajinných hodnot v území a zajištění kvalitního životního a obytného prostředí.
- q) čl. (bod 18) Vytvářet územní podmínky pro preventivní ochranu území před přírodními katastrofami (záplavy, eroze, sesuvy, sucho apod.) a potenciálními riziky s cílem minimalizovat rozsah případných škod z působení přírodních sil v území;
- r) čl. (19) Vytvářet územní podmínky pro využívání ekologicky šetrnějších primárních energetických zdrojů nebo obnovitelných zdrojů energie.
- s) čl. (20) Vytvářet územní podmínky pro ochranu vodohospodářsky významných území v systému CHOPAV, ochranu LAPV, ochranu povrchových a podzemních vod a vodních ekosystémů zvyšujících retenční schopnost území s cílem zabezpečit dostatek zdrojů kvalitní pitné a užitkové vody pro stávající i budoucí rozvojové potřeby kraje.
- t) čl. (21) Vytvářet územní podmínky k zabezpečení ochrany obyvatelstva a majetku (zejména veřejné dopravní a technické infrastruktury), k zajištění bezpečnosti území (zejména z hlediska zájmů obrany státu a civilní obrany) a k eliminaci rizik vzniklých mimořádnou událostí způsobenou činností člověka.

- u) čl. (25) Zohlednit polohu obce v OB3 metropolitní rozvojové oblasti Brno, kde jsou stanoveny tyto požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování:
- Podporovat rozvoj ekonomických aktivit především v plochách brownfields a plochách s vazbou na silnice nadřazené sítě a železnice.
 - Podporovat rozvoj sídel obslužených železniční dopravou v rámci IDS a současně napojených na silniční síť schopnou přenést dopravní zatížení mimo zastavěné území okolních sídel.
 - Podporovat realizaci dopravní infrastruktury: terminály IDS.
 - Vytvářet územní podmínky v železniční infrastruktuře pro stabilizaci vedení VRT v prostoru metropolitní rozvojové oblasti s napojením na Prahu, Vídeň a Ostravu.
 - Vytvářet územní podmínky pro rozvoj sídel obslužených integrovaným dopravním systémem. Preferovat sídla s přímou vazbou na železniční dopravu, která vytvářejí podmínky pro zajištění přepravních vztahů pro okolní obce silniční dopravou.
 - Vytvářet územní podmínky pro zásobení obcí metropolitní rozvojové oblasti vodou z Vířského oblastního vodovodu při zajištění územních podmínek pro efektivní využití ostatních zdrojů pitné vody.
- v) čl. (129a), (129b) Zohlednit koridor dopravní infrastruktury DZ11: VRT Brno – Šakvice včetně souvisejících staveb (veřejně prospěšná stavba) s těmito úkoly pro územní plánování:
- Zpřesnit a vymežit koridor zejména s ohledem na přepravní funkci a požadované technické parametry.
 - Zpřesnit a vymežit koridor DZ11 zejména s ohledem na vyloučení případně minimalizaci vlivů na mezinárodně významné mokřady Mokřady dolního Podyjí, zajištění dostatečné prostupnosti železničního tělesa pro živočichy, zachování skladebných funkcí prvků ÚSES, minimalizaci rozsahu záboru ZPF a PUPFL, minimalizaci vlivů na zásoby nerostných surovin (CHLÚ, výhradní ložisko, dobývací prostor, prognózní zdroj), minimalizaci vlivů na ochranné pásmo vodních zdrojů II. stupně, ochranné pásmo přírodního léčivého zdroje, odtokové poměry a čistotu povrchových vod.
 - Zpřesnit a vymežit koridor DZ11 s cílem minimalizace dopadů na obytnou zástavbu, s ohledem na potřebu protihlukových opatření (např. protihlukové stěny, zemní valy) a s ohledem na zmírnění pohledového působení trati (např. vegetační bariéry, překrytí, ozelenění). Zajistit územní podmínky pro zachování či nahrazení stávající průchodnosti územím.
- w) čl. (166) Zohlednit dálkový cyklistický koridor EuroVelo 9 na území Jihomoravského kraje v koridoru: hranice s Olomouckým krajem – Vojenský újezd Březina – Vysočany – Sloup – Blansko – Adamov – Brno – Židlochovice – Vranovice – Ivaň – Pasohlávky – Nový Přerov – Mikulov – Valtice – Lednice – Břeclav – Poštorná – hranice s Rakouskem.
- x) čl. (170) Zohlednit mezinárodní cyklistický koridor cyklostezky Brno – Vídeň.
- y) čl. (178) Zohlednit vedení krajské sítě cyklistických koridorů v trase Vranovice – Dolní Věstonice – Lednice – Břeclav – Lanžhot (– Kúty – Bratislava).
- z) čl. (235) Zohlednit koridor technické infrastruktury TV02: Vířský oblastní vodovod, napojení skupinového vodovodu Vranovice pro vedení vodovodního řadu (veřejně prospěšná stavba).
- aa) čl. (239) Zohlednit prvek POP02 Opatření na vodním toku Svratka pro protipovodňová opatření (přírodě blízká protipovodňová opatření – veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření).
- bb) čl. (254) Zohlednit prvek POT05 Řízené inundace Židlochovice a poldr Blučina na vodním toku Svratka včetně Ivanovického potoka pro protipovodňová opatření (technická protipovodňová opatření – veřejně prospěšné stavby).
- cc) čl. (261) Zohlednit prvky ÚSES (RBC JM42, RK JM008).

dd) čl. (381) Zohlednit územní podmínky stanovené pro zachování nebo dosažení cílových charakteristik Dyjsko-svrateckého krajinného typu.

ee) čl. (389) Zohlednit územní podmínky stanovené pro zachování nebo dosažení cílových charakteristik Ořečovsko-vranovického krajinného typu.

A.3. Požadavky z ÚAP Židlochovice související s řešeným územím a z průzkumů a rozborů

A.3.1. Požadavky z ÚAP Židlochovice

(požadavky nad rámec PÚR ČR a ZÚR JMK)

Požadavky k řešení problémů vyplývající z ÚAP Židlochovice (2020):

- a) záplavové území zasahuje do zastavěného území (výroba a bydlení);
- b) retence vody v krajině – západní část;
- c) nedostatek ploch krajinné zeleně a fragmentačních prvků – západní část k.ú.;
- d) velký zemědělský objekt bez PHO v těsné návaznosti na bydlení – severovýchod obce;
- e) křížení vysokorychlostní trati a plynovodu;
- f) křížení vysokorychlostní trati a dobývacího prostoru;
- g) křížení vysokorychlostní trati a probíhající těžby štěrkopísků;
- h) nenavazující ÚSES.

A.3.2. Požadavky vyplývající z doplňujících Průzkumů a rozborů

(požadavky nad rámec PÚR ČR, ZÚR JMK a ÚAP Židlochovice)

Prověření problémů navržených k řešení v ÚPD:

- a) problémy z hlediska urbanismu
 - těsná návaznost školního zemědělského areálu na obytnou zástavbu;
 - enklávy bydlení přiléhající více k sousedním obcím (Unkovice, Přísnovice) než k jádrovému sídlu;
 - střet soukromého záměru (agrofotovoltaika) se záměrem platného ÚP pro VRT.
- b) problémy z hlediska veřejné infrastruktury
 - střet rozvojové plochy pro VRT se stávajícím vedením VVTL a VTL plynovodu;
 - střet rozvojové plochy pro VRT se stávajícím vedením VVTL a VTL plynovodu a dálkových kabelů.
- c) problémy z hlediska uspořádání krajiny
 - záplavové území (Q100 a AZZÚ) zasahující do zastavěného a potenciálně rozvojového území;
 - střet dobývacího prostoru a rozvojové plochy pro VRT;
 - střet potenciálně rozvojového území s ochranou zemědělského půdního fondu;
 - nedostatek krajinné zeleně.

A.4. Požadavky obce, veřejnosti, dotčených orgánů a oprávněných investorů

A.4.1. Podněty a požadavky obce – obecné

- a) Provéřit územní podmínky pro bydlení zejména v rodinných domech;
- b) prověřit územní podmínky pro podnikatelské aktivity;

- c) prověřit územní podmínky pro veřejnou infrastrukturu, včetně podmínek pro veřejná prostranství a veřejnou zeleň, občanské vybavení veřejné infrastruktury, dopravní a technickou infrastrukturu;
- d) prověřit územní podmínky pro uspořádání krajiny včetně využití krajiny pro rekreaci;
- e) prověřit územní podmínky pro protipovodňová opatření;
- f) prověřit územní podmínky pro těžbu nerostných surovin;
- g) prověřit územní podmínky pro nakládání s odpady;
- h) zahrnout do územního plánu prvky regulačního plánu, zejména v zastavitelných plochách. Regulační prvky budou stanovovat prostorové uspořádání, zejména stavební čáru. Rozsah a podrobnost bude v průběhu pořizování konzultována s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

A.4.2. Podněty a požadavky obce – konkrétní

Provéřít konkrétní podněty obce převzaté z doplňujících Průzkumů a rozborů:

- a) prověřit možnosti doplnění stávající obytné zástavby (zejména v lokalitě mezi ulicemi Nádražní a Průmyslová, v ulici Za Hřištěm, při cestě od Přísnotické ulice k fotovoltaické elektrárně, v proluce při ulici Přísnotické a v případných dalších větších prolukách);
- b) prověřit možnosti rozvoje obytné zástavby v lokalitě Zadní trať (včetně případné etapizace rozvoje či vymezení územní rezervy);
- c) prověřit možnosti rozvoje občanského vybavení v lokalitě u křižovatky ulic Průmyslová a Přísnotická;
- d) prověřit možnost rozvoje občanského vybavení v lokalitě Zadní trať (v návaznosti na případný rozvoj bydlení);
- e) prověřit možnost doplnění stávající výrobní zóny východně od železniční trati (území mezi Moracellem a školním zemědělským podnikem o velikosti cca 2,5 ha)
- f) prověřit možnost rozvoje podnikatelských aktivit mezi skládkou a silnicí II/416 u křižovatky ulic Oulehly (plocha o rozloze cca 1 ha) a v sousedství obalovny (plocha o rozloze cca 1 ha);
- g) prověřit možnost rozvoje podnikatelských aktivit v lokalitě Oulehly, a to také s ohledem na existenci ložiska nerostných surovin – např. ve formě etapizace (až po vytěžení ložiska) či ve formě územní rezervy;
- h) prověřit možnosti rozvoje dopravní infrastruktury – lokálního železničního terminálu – v lokalitě mezi ulicemi Nádražní, Na Dílech a železniční tratí a v cípu východně od železniční trati pod ulicí Průmyslovou (přestupní uzel, parkoviště P+R apod.);
- i) prověřit možnosti rozvoje zeleně (lesoparku) v lokalitě Zadní trať mezi navrhovanou zástavbou a železniční tratí;
- j) prověřit možnosti rozvoje zeleně v lokalitě u workoutového hřiště (mezi ulicemi Průmyslová a nádražní), na východním konci ulice Hřbitovní; v lokalitě Zadní trať a v jejím propojení s rekreačním územím kolem rybníku na východním okraji obce;
- k) prověřit možnosti doplnění krajinné zeleně v území kolem rybníka na východním okraji obce.

A.4.3. Podněty veřejnosti k prověření

Provéřít podněty občanů a organizací převzaté z doplňujících Průzkumů a rozborů:

- a) Provéřít požadavky na vymezení ploch pro bydlení v níže uvedených lokalitách:
 - v ulici U Rybníka;
 - v ulici Příční;

- v ulici Viniční;
 - v ulici Nádražní;
 - mezi realizovanou zástavbou v ulici Pomezí a jihovýchodní hranicí obce;
- b) prověřit požadavek na vymezení plochy pro výrobu a skladování v lokalitě Oulehly (rozšíření obalovny);
- c) prověřit požadavek na vymezení ploch pro agrofotovoltaiku v lokalitě Přední čtvrtky (mezi Kulatým kopcem a silnicí II/416);
- d) prověřit požadavek na zrušení návrhu technické infrastruktury (el. vedení) navrženého platným ÚP v lokalitě Klučiny;
- e) prověřit požadavek na zrušení návrhu rezervy pro výrobu navržené platným ÚP v lokalitě Horní díly (jižně od areálu školního zemědělského podniku, západně od železniční trati);
- f) prověřit požadavek na ponechání rezervy pro bydlení navržené platným ÚP v lokalitě Zadní trať ve formě územní rezervy;
- g) prověřit požadavky občanů a organizací uplatněné během projednávání zadání.

A.4.4. Požadavky dotčených orgánů a oprávněných investorů

Bude případně doplněno na základě projednání zadání.

B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT

Ze ZÚR JMK neplynou požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

Jestliže vyplyne při zpracování návrhu řešení územního plánu potřeba vymezit některé plochy územních rezerv, potom budou lokality označeny a bude uvedeno jejich uvažované budoucí využití v souladu s § 43 odst. 1 stavebního zákona.

C. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Respektovat vymezení koridorů pro veřejně prospěšné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu plynoucí ze ZÚR JMK (podrobněji v kap. A.2), případně s ohledem na jejich zpřesnění v dosud platném ÚP Žabčice.

V případě vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření, příp. ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, bude v územním plánu uveden jejich seznam s jednoznačnou identifikací.

V případě vymezení veřejně prospěšných staveb a prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, bude uveden seznam těchto staveb a veřejných prostranství doplněn informací, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území, příp. dalších údajů podle katastrálního zákona (např. čísel pozemků podle pomocné evidence).

D. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI

V řešeném území se nepředpokládá, že budou vymezeny plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo uzavřením dohody o parcelaci. Vybrané rozvojové plochy či jiná území, u kterých to bude relevantní, mohou být podmíněna zpracováním územní studie. Vymezení uvedených požadavků bude upřesněno v rámci zpracování územního plánu.

E. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Územní plán nebude zpracován variantně.

F. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

a) Dokumentace bude zpracována v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami a bude obsahovat zejména tyto části:

- Textová část územního plánu
- Grafická část územního plánu
 - Výkres základního členění území 1 : 5 000
 - Hlavní výkres 1 : 5 000
 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000
- Textová část odůvodnění územního plánu
- Grafická část odůvodnění územního plánu
 - Koordinační výkres 1 : 5 000
 - Výkres širších vztahů 1 : 50 000
 - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

Obsah grafické části a měřítka výkresů mohou být po domluvě s pořizovatelem v průběhu zpracování upraveny.

b) Dokumentace bude odevzdána v následujících počtech vyhotovení:

- Návrh územního plánu pro společné jednání – 2 tištěná a jedno digitální vyhotovení (*.pdf).
- Návrh územního plánu pro veřejné projednání – 2 tištěná a jedno digitální vyhotovení (*.pdf).
- Územní plán pro vydání – jedno tištěné a jedno digitální vyhotovení (*.pdf).
- Územní plán po vydání – tři tištěná vyhotovení a jedno digitální vyhotovení (ve strojově čitelném formátu).

Počet tištěných a digitálních vyhotovení může být po domluvě s pořizovatelem v průběhu zpracování upraven.

G. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

U územního plánu se nepředpokládá vliv na soustavu Natura 2000 – ve správním území obce Žabčice ani v jeho bezprostřední blízkosti se nenachází žádná evropsky významná lokalita ani ptačí oblast soustavy Natura 2000.

Zadání územního plánu neobsahuje požadavky na nadstandardní záměry rozvoje obce, které by mohly mít významně negativní vliv na životní prostředí a zvláště na krajinný ráz území. Proto se požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nepředpokládá.