

# Městský úřad Židlochovice

Masarykova 100, Židlochovice 667 01

Odbor územního plánování a stavební úřad - Nádražní 750, 667 01 Židlochovice

---

SPIS. ZN.:	OÚPSÚ/13804/2013/Ka	Adresát:
Č.J.:	OUPSU/13804/2013-4	dle rozdělovníku
VYŘIZUJE:	Ing. Andrea Karhánková	
TEL.:	547 428 773	
E-MAIL:	karhankova@zidlochovice.cz	
DATUM:	12.11.2013	

---

## NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č.VIII ÚPM ŽIDLOCHOVICE

---

### Základní údaje o územním plánu sídelního útvaru a platných změnách,

Město Židlochovice má platný **územní plán města** (dále jen ÚPM) Židlochovice, který byl zpracován v letech 1994 -1998 Ateliérem ERA se zodpovědným projektantem Ing. arch. Fixelem Jiřím, IČO 14625601, č. autorizace 310, pořizovatelem byl Okresní úřad Brno – venkov.

ÚPM Židlochovice byl schválen zastupitelstvem města Židlochovice dne 29.10.1998 a vyhláška o závazných částech nabyla účinnosti od 6.11.1998.

Pro ÚPM Židlochovice byly schváleny změny č.I,II,III, vydány změny č. IV, V,VI a vydán **regulační plán** lokality „Nároží náměstí Míru a Komenského ulice“.

Projednává se nový **územní plán Židlochovice** a změna č.VII ÚPM.

Zpracování **změny č.VIII ÚPM Židlochovice** nebylo dosud zadáno žádnému zpracovateli.

Zastupitelstvo města Židlochovice na svém 23. zasedání dne 25.9.2013 usnesením 23/10 rozhodlo o pořízení výše změny č. VIII ÚPM z vlastního podnětu.

**Návrh zadání změny č. VIII ÚPM** obsahuje hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu, zejména:

#### **a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce**

(vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury;)

- 1) Provéřit změnu způsobu využití v lokalitě za ulicí Masarykovou v severní části k.ú. Židlochovice vedle silnice do Blučiny; lokalita zahrnuje mírně svažité území na úpatí kopce Výhon nad silnicí II/425 a sousední přístupové pozemky; v ÚPM se jedná o stabilizovanou plochu zemědělského půdního fondu – plocha sadů a vinic a **plocha změny by měla umožnit výstavbu rodinného domu**
- 2) Provéřit změnu způsobu využití v lokalitě v ulici Nad Farou v k.ú. Židlochovice; v ÚPM je ve spodní části pozemku návrhová plocha pro bydlení v rodinných domech (viz změna Z2/VI), na zbývající části pozemku se jedná o stabilizovanou plochu zemědělského půdního fondu – plocha sadů a vinic a **plocha změny by měla umožnit výstavbu RD nad plochou vymezenou pro bydlení s možností přístupu i z východní strany pozemku.**
- 3) Provéřit změnu způsobu využití v lokalitě, která je v ÚPM označena jako změna č. Z3/IV – plocha pro dopravní koridor související s elektrizací a modernizací trati Hrušovany u Brna – Židlochovice a dopravním terminálem a to její jižní části (plochy kolem silnice II/416 od papíren Moudrý až za Robertovu vilu) a **plocha změny by měla umožnit** zapracovat do ÚPM koncept „Studie optimálního uspořádání přestupního terminálu Židlochovice“ varianta 5 a 6, zpracovaném firmou AF – Cityplan v r. 2013
- 4) **Upravit části obecně závazné vyhlášky o závazných částech územního plánu města Židlochovice na základě přechodných ustanovení zákona č. 350/2012 Sb. článek II Přechodná ustanovení bod 4., a tedy části územně plánovací dokumentace, které podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, nemohou být její součástí a musí být z této dokumentace vypuštěny – jedná se především o podrobnosti**

dle §43 odst.3 stavebního zákona, **kdy územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím.**

5) **Upravit článek 2 obecně závazné vyhlášky** o závazných částech územního plánu města Židlochovice z hlediska časového horizontu.

6) Požadavky na veřejnou infrastrukturu:

Nebude – li dopravní a technická infrastruktura řešena jako VPS, budou pro plochy změny vyznačeny jen body či linie napojení. Zastavitelná plocha bude graficky podrobněji členěna jen vzhledem k nutnosti vyjádření urbanistického záměru a jen v případě, že nebude možno vymezením účelu využití plochy postihnout všechny přípustné či podmíněně přípustné děje.

*Doprava*

- řešit dopravní napojení plochy tak, aby bylo prokázáno, že je možné ji dopravně napojit a za jakých podmínek, aby plocha byla využitelná pro navrhovaný způsob využití
- u všech lokalit bude prokázáno, že nebudou využitím a dopravním napojením lokality ovlivněny funkce okolních ploch a nebude zhoršena kvalita okolního prostředí
- při nutnosti přímého napojení na komunikace II. či III. třídy nutno minimalizovat počet přímých napojení
- respektovat při návrhu ČSN 736110 a 736102
- bude prověřena a vyhodnocena potřeba parkovacích ploch

*Technická infrastruktura*

- lokality budou řešeny tak, aby bylo možné její napojení na čističku odpadních vod a bylo možné svedení odpadních vod do kanalizace
- plochy budou prověřeny z hlediska kapacity ČOV a z hlediska kapacity sítí k odvádění odpadních vod
- odvádění dešťových vod řešit tak, aby nedocházelo ke zhoršení odtokových poměrů v území v souladu s platnou legislativou, především vsakováním v území vzniku
- bude vyhodnocena spotřeba vody a tlakové poměry s ohledem na případně nově vymezenou zastavitelnou plochu a na Generel skupinového vodovodu Židlochovice

*Veřejná prostranství*

- vyhodnotit území změn z hlediska potřeby těchto ploch a docházkových vzdáleností k těmto plochám

7) upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje České republiky (dále jen PUR) schválené vládou 20.července 2009:

- zohlednit dotčení řešeného území rozvojovou oblastí republikového významu OB3 Rozvojová oblast Brno
- dle čl.(19)PUR hospodárně využívat zastavěné území, zajistit tak ochranu nezastavěného území
- dle čl. (28) pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu
- dle čl.(38) je nutno v rozvojových oblastech zabraňovat fragmentaci a záborům ploch veřejně přístupné zeleně
- dle čl. (29)vytvořit podmínky pro návaznost různých druhů dopravy a pro rozvoj účinného a dostupného dopravního systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti území

8) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

- Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen ZUR) vydané zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 22.9.2011 ZUR byly zrušeny rozhodnutím Nejvyššího správního soudu dne 21.6.2012, proto z nich nevyplývají žádné požadavky,
- Dle ÚS Vymezení cílových charakteristik krajiny Jihomoravského kraje je úkolem pro územní plánování v tomto území využít nezastavěných ploch uvnitř sídel a ploch na zastavěné území bezprostředně navazujících

9) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů- zohlednění limitů:

- komunikace III/41619 a její ochranné pásmo
- zařízení a vedení a ochranná pásmo zařízení a vedení pro obranu státu
- možné dotčení ochranným pásmem Židlochovického zámku
- NATURA 2000 – Židlochovický zámecký park – EVL

- les a plocha 50m od okraje lesa
  - přírodní park Výhon – lokalita Nad farou, k Blučině
  - sesuvné území - lokalita Nad farou, k Blučině
  - trafostanice včetně jejího OP - lokalita Nad farou
  - vedení vysokého napětí včetně ochranného pásma- lokalita Nad farou
  - kanalizaci jako součást pozemku
  - dráha a její ochranné pásmo
  - rozboru udržitelného rozvoje území, tj.:
    - vytvořit územní podmínky pro využití silných stránek a příležitostí:
      - plochy napojitelné na všechny druhy technické infrastruktury
      - cyklostezky v obci
      - fungující systém IDS
      - Natura 2000
      - protipovodňová ochrana
      - zohlednit demografický vývoj nejen města, ale i sousedních obcí
    - vytvořit územní podmínky pro řešení slabých stránek a hrozeb
      - nedobudovaný navržený systém odvodu přívalových vod
      - dotčení ploch průjezdnou dopravou (hluk a prach)
- 10) upřesnění požadavků vyplývajících z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů:
- bude zachován charakter zástavby a historické kulturní krajiny
  - zachovat urbanistické a civilizační hodnoty v území návrhem vhodné prostorové regulace
  - zajistit minimální dotčení krajiny – navrhnout podmínky ochrany krajinného rázu v území
  - z hlediska plošného a prostorového uspořádání:
    - nevytvářet předpoklady pro nevhodné dominanty narušující hodnotné krajinné dominanty – svahy Výhonu
    - nevytvářet předpoklady pro nevhodné dominanty narušující prostředí kulturních památek – Zvonice, Zámek a Robertova vila
    - nevytvářet předpoklady pro nevhodné dominanty narušující prostředí v okolí fary, farské zahrady, Starého hřbitova
  - Řešit střety:
    - s možným dotčením ochranného pásma zámku
    - přírodním parkem Výhon
    - OP vedení vysokého napětí
    - sesuvným územím
    - dotčením hlukem a vibracemi
  - stávající stabilizované plochy vyhodnotit v rámci vzájemných souvislostí a polohy, případně řešit jejich jinou specifikaci
  - plochy změn budou posouzeny ve vzájemných vztazích, aby byly eliminovány budoucí střety vyplývající z rozdílného funkčního využití
- 11) další požadavky, například požadavky obce nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností
- respektovat podmínky požární a civilní ochrany zejména co do možnosti umístění přístupových komunikací a nástupních ploch, respektovat z hlediska CO vyhlášku č. 380/2002 Sb, vyhodnotit v návrhu požadavek § 29, odst. 1, písmeno k, zákona č.133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů – „zdroje vody pro hašení požárů“.
  - respektovat podmínky ochrany zdravých životních podmínek zejména z hlediska hluku a vibrací
  - respektovat podmínky obrany státu (vedení, zařízení, jejich ochranná pásma)
  - nejsou požadavky z hlediska poddolovaných území, dobývacích prostorů či CHLÚ, protože se v uvažovaných lokalitách nenacházejí, nevýhradní ložiska cihlářské suroviny nejsou lokalitami změny zasažena
  - nebudou zhoršovány odtokové poměry v území – vodní zákon
  - respektovat platnou legislativu o ochraně ZPF; obsah vyhodnocení předpokládaných důsledků záboru ZPF bude zpracován podle přílohy č. 3 vyhlášky MŽP č. 13/1994 do

přehledné tabulkové formy a odůvodněn, budou vyhodnoceny předpokládané důsledky navrhovaných řešení na ZPF ve srovnání s jiným řešením

- zakreslit do území řešených změnou v koordinačním výkrese všechny limity, týkající se daného území tak, jak vyplývají z platné legislativy, či tak, jak byly či budou dohodnuté s dotčenými orgány
- zohlednit v územích řešených změnou všechny limity, týkající se daného území tak, jak vyplývají z platné legislativy, či tak, jak byly či budou dohodnuté s dotčenými orgány

**b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

- nejsou

**c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,**

- prověřit účelnost změn ve stávajícím systému VPS a VPO u všech tří lokalit
- pokud budou VPS vymezeny, odlišit barevně ve výkrese veřejně prospěšných staveb VPS na která se vztahuje jak předkupní právo dle §101 stavebního zákona tak vyvlastnění dle §170 SZ, dále VPS, na která se vztahuje jen předkupní právo dle §101 stavebního zákona a na VPS a VPO, na která se vztahuje jen vyvlastnění dle §170 stavebního zákona
- prověřit z hlediska aktuálnosti článek 9 obecně závazné vyhlášky o závazných částech územního plánu města Židlochovice - část vztahující se k veřejně prospěšným stavbám a veřejně prospěšným opatřením, **pro něž lze uplatnit předkupní právo**

**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,**

- prověřit účelnost vymezení takovýchto podmínek v lokalitách změny
- v případě podmínění rozhodování územní studií budou součástí ÚPD změny podmínky pro její pořízení a přiměřená lhůta pro vložení dat o ní do evidence územně plánovací; v případě podmínění rozhodování regulačním plánem je součástí územního plánu zadání regulačního plánu a u regulačního plánu z podnětu přiměřená lhůta pro jeho vydání

**e) případný požadavek na zpracování variant řešení,**

- nejsou požadavky na variantní řešení

**f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,**

Obsah ÚP :

- s textovou částí výroku zpracovanou v návaznosti na závaznou část stávajícího ÚPM (vyhlášku, kterou byly vymezovány závazné části územního plánu), v této části budou uváděny pouze ta ustanovení, která budou měněna, ne limity vyplývající ze správních rozhodnutí či z platné legislativy
- **z grafické části musí být jednoznačně patrné, co se změnou mění**
- příloha č. 7 k vyhl. 500/2006 Sb. se pro výrokovou část změny nepoužije
- pro textovou část bude základem poslední právní stav závazné části ÚPM, kdy jednotlivé změny tohoto textu budou výrokovou částí změny náležitě popsány
- s grafickou částí zpracovanou tak, že obsahová struktura nebude změnou narušena, tzn. že se budou měnit pouze výkresy dotčené změnou a budou ponechány jejich původní názvy.
- výkresy pro výrok budou zpracovány na podkladu aktuální katastrální mapy k datu vydání - graficky na samostatném výkresu jen to, co se mění
- mapovým podkladem výrokové části změny nebude původní výkres, ale čistý mapový list
- budou tedy zpracovány jen ty výkresy, u nichž změna bude vyžadovat zásah do těchto výkresů, bude-li se jednat jen např. o uliční řady nebo o komunikace jako součást plochy, zpracovávány nebudou; bude-li se jednat jen o místní vedení či komunikaci zpracovávány budou pouze v případě, že budou veřejně prospěšnými stavbami, dtto výkres VPS
- výše uvedené výkresy s plochami změny budou obsahovat zejména - zastavěné území, zastavitelné plochy, plochy a koridory, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu, urb. koncepcí, koncepcí uspořádání krajiny, koncepcí veřejné infrastruktury, plochy a koridory pro VPS a VPO

- do výkresů budou zpracovány pouze jevy zobrazitelné v měřítku ÚP
- ve výroku nebudou zpracovány podmínky pro následné činnosti a řízení, **kteře vyplývají z platné legislativy a správních rozhodnutí, a to jak ve výkresové, tak v grafické části**

#### Obsah odůvodnění ÚP:

- odůvodnění zpracované projektantem bude obsahovat textovou část zpracovanou dle přílohy č.7 část II vyhlášky č. 500/2006 Sb a bude obsahovat bod „Textová část územního plánu s vyznačením změn“, zařazený jako první
- komplexní zdůvodnění přijatého řešení bude obsahovat odůvodnění vymezení jednotlivých ploch, důvody výroku, podklady pro jeho vymezení, úvahy, kterými se zpracovatel řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů
- údaje o splnění zadání odůvodní průmět zadání do návrhu včetně toho, jak byly zpracovány jednotlivé požadavky dotčených orgánů a jak byly vyřešeny střety
- odůvodnění zpracované pořizovatelem bude do textu opatření obecné povahy, jímž bude změna vydána, dodáno po veřejném projednání
- s grafickou částí zpracovanou takto:
  - koordinační výkres – s využitím původního koordinačního výkresu zakreslit zvýrazněným způsobem měněné části, v koordinačním výkrese musí být zaznamenány všechny změny dřívější, pokud navazují nebo nějak souvisejí se změnou
  - výkres širších vztahů – jen je-li vliv měněných částí na sousední území
  - výkres záborů – jen pokud jsou vymezovány nové plochy vyžadující zábory, pak v rozsahu měněných ploch

#### Dále:

- bude zachována orientace výkresů dle původních výkresů ÚPM
- čísla pozemků musí být čitelná
- výkresy budou zpracovány v měřítcích výkresů stávajícího ÚPM
- **Jinak ( specificky) vymežované plochy budou odůvodněny.**
- Plochy budou vymezeny v návaznosti na stávající územní plán, pouze pokud to nebude možné, pak dle vyhlášky č.501/2006 Sb.. Plochy lze dále podrobněji členit dle § 3 odst.4 vyhlášky č.501/2006 Sb. Budou-li plochy podrobněji členěny, bude toto členění zdůvodněno.
- Návrh změny bude zpracován v souladu se zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Taktéž dle metodických pokynů uveřejněných na webových stránkách Ústavu územního rozvoje a Ministerstva pro místní rozvoj a bude zohledněna judikatura správních soudů.
- k veřejnému projednání bude dokumentace předložena tak, aby bylo možno na podkladu katastrální mapy identifikovat pozemky dotčené řešením
- potřeba zastavitelných ploch bude zdůvodněna vzhledem k ochraně nezastavěného území dle metodiky MMR.
- počet vyhotovení dokumentace bude pro projednání odevzdán ve 3 vyhotoveních pro společné jednání, pro veřejné projednání ve 2 vyhotoveních; dle výsledků projednání bude vyhotovena změna jako opatření obecné povahy (dále jen OOP), které bude odevzdáno ve 3 vyhotoveních
- dokumentace návrhu změny ÚPM i OOP změny bude vypracována digitálně, data budou předána pořizovateli i objednateli na nosiči CD; pro projednání bude pořizovateli předána dokumentace ve formě PDF o takové velikosti, aby bylo možno ji vyvěsit způsobem umožňujícím dálkový přístup
- výkresy změny (k vydání) budou předány v souřadné soustavě S-JTSK ve formátu DGN (Microstation), nebo DXF, DWG (AutoCad) a nebo SHP(ESRI) a zároveň v souřadnicově umístěných rastroch ve formátu TIF a nebo JPG bez katastrální mapy pro přímé vložení do geografického informačního systému úřadu a zároveň ve formátu PDF s katastrální mapou pro vystavení na webových stránkách města.
- do elektronického zpracování (DGN,DXF,SHP) při předání změny ÚPM k vydání budou přidány vrstvy pro zpracování do ÚAP, byly-li vmezeny
  - a. zastavěné území
  - b. zastavitelná plocha
  - c. ÚSES
  - d. plochy výroby
  - e. plochy občanské vybavenosti

- f. plochy přestavby
- g. ČOV – přívaděč a vodvodní řad

g) -----

**h) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**  
- nejsou stanoveny tyto požadavky.

Jedná se o 2 lokality na bydlení, které pouze minimálně rozšiřují zastavěné území či zastavitelnou plochu a zapracování studie uspořádání přestupního terminálu Židlochovice tak, aby územní plán reflektoval mírné změny v rozsahu a podmínkách plochy dopravy již vymezené jako přestavbová plocha ozn. Z3/IV změnou č. IV a to v její jižní části ( před Robertovou vilou). Ani jedna ze změn svým rozsahem nemá potenciál vyvolat výrazné změny v životním prostředí a tím pádem mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území oproti stávající koncepci územního plánu města.

Koncepce by neměla mít vliv ani na životní prostředí ani na udržitelný rozvoj z hlediska vyhodnocení NATURA, přestože se nachází v blízkosti lokality NATURA Židlochovický zámecký park. Je od něj oddělena plochami smíšenými obytnými a smíšenými výrobními a výše uvedené požadavky v bodě a) 3) hlavně co do rozsahu neumožňují zásah do lokality NATURA.

## **OTISK RAZÍTKA**

Ing. Karel Suchánek  
Vedoucí OÚPSÚ