

# Městský úřad Židlochovice

Masarykova 100, Židlochovice 667 01

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

---

SPISOVÁ ZN.: OÚPSÚ/14856/2012/Ka  
Č.J.: OUPSU/14856/2012-4  
VYŘIZUJE: Ing. Andrea Karhánková  
TEL.: 547 428 773  
E-MAIL: karhankova@zidlochovice.cz

DATUM: 6.11.2012

## NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č.VII 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, Vaculíkova 1a, Brno 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 a vydány změny č. IV, V,VI.

V současné době je projednáván **regulační plán** lokality „Nároží náměstí Míru a Komenského ulice“ a nový **územní plán Židlochovice**, který je zpracováván dle nové legislativy.

Zpracování **změny č.VII ÚPM Židlochovice** nebylo dosud zadáno žádnému zpracovateli. Pořizovatelem změny Odbor územního plánování a stavební úřad Městského úřadu Židlochovice dle § 6 odst.1 písm.c zákona č.183/2006 Sb. v platném znění.

Zastupitelstvo města Židlochovice na svém 15.zasedání dne 17.10.2012 usnesením 13/15 rozhodlo o pořízení výše uvedené změny ÚPM z vlastního podnětu.

### **a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje a z územně plánovací dokumentace (dále je ÚPD) vydané krajem a z dalších širších územních vztahů**

Z Politiky územního rozvoje České republiky (dále jen PUR) schválené vládou 20.července 2009 vyplývá požadavek :

- 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

Ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen ZUR) vydaných zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 22.9.2011 nevyplývají žádné požadavky, ZUR byly zrušeny rozhodnutím Nejvyššího správního soudu dne 21.6.2012.

Dle ÚS Vymezení cílových charakteristik krajiny Jihomoravského kraje je úkolem pro územní plánování v tomto území :

- využít nezastavěných ploch uvnitř sídel a ploch na zastavěném území bezprostředně navazujících

Z hlediska širších vztahů může mít vymezení dalších ploch pro občanskou vybavenost – školství vliv jako možnost budování nadřazené občanské vybavenosti. Židlochovice jsou centrem základního školství pro okolní obce.

### **b) Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů**

Z územně analytických podkladů ORP Židlochovice a doplňujících průzkumů a rozborů vyplývá: **zohlednit** tyto limity využití území:

- komunikace III/41619
- zařízení a vedení a ochranná pásma zařízení a vedení pro obranu státu
- možné dotčení ochranným pásmem Židlochovického zámku
- NATURA 200 – Židlochovický zámecký park – EVL
- les zvláštního určení a plocha 50m od okraje lesa
- vodovod, kanalizace v ulici Tyršova
- na hranici pozemku podzemní vedení VN 22kV
- STL plynovod na pozemku
- kanalizaci jako součást pozemku
- telefonní vedení jako součást pozemku
- turistická cesta Hrušovany-Židlochovice-Blučina
- respektovat rozbor udržitelného rozvoje území, tj.:
  - vytvořit územní podmínky pro využití silných stránek a příležitostí:
    - o plochy napojitelné na všechny druhy technické infrastruktury
    - o cyklostezky v obci
    - o fungující systém IDS
    - o Natura 2000
    - o protipovodňová ochrana
    - o zohlednit demografický vývoj nejen města, ale i sousedních obcí
  - vytvořit územní podmínky pro řešení slabých stránek a hrozeb
    - o nedobudovaný navržený systém odvodu přívalových vod
    - o dotčení ploch průjezdnou dopravou (hluk a prach)

Dále

- zajistit minimální dotčení krajiny
- nevytvářet předpoklady pro nevhodné dominanty narušující hodnotné krajinné dominanty

Další požadavky vyplývající z ÚAP ORP jsou uvedeny v následujících kapitolách zadání.

Z územně analytických podkladů Jihomoravského kraje nevyplývají pro změnu s touto lokalitou žádné konkrétní požadavky.

### Území změny:

Lokalita „Škola Tyršova“

- jedná se plochu **bezprostřední blízkosti školy na ulici Tyršova – zhruba p.č. 693/ 1 a jeho nejbližšího okolí** v těsné návaznosti na budovy základní školy
- je v ÚPM vymezená jako plocha veřejné zeleně stabilizované; tyto plochy jsou plochy pokryté vegetačním krytem a plní ekologickou, hygienickou a estetickou funkci v rámci zastavěného území obce; v plochách veřejné zeleně se připouští umístění zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně - drobná, veřejně přístupná sportoviště, dětská veřejná hřiště, drobná kulturní a stravovací zařízení
- je zabezpečena technickou a dopravní infrastrukturou
- **Změnou ÚPM by mělo být prověřeno využití plochy k možnému umístění školského zařízení či přístavbu stávajícího.**

### Odůvodnění plochy

Rozdělení ZS na několik objektů je z hlediska správy neekonomické, stav objektu základní školy na Coufalíkově náměstí je z dlouhodobého hlediska neúnosný – stará budova bez rekonstrukce zatěžuje provozovatele z hlediska energií; celková rekonstrukce dle stávajících požadavků na mechanickou odolnost a stabilitu, požární bezpečnost, ochranu zdraví, zdravých životních podmínek a životního prostředí, ochranu proti hluku, bezpečnost při užívání, úsporu energie a tepelnou ochranu by byla příliš nákladná.

Přestože se jedná o zásah do veřejné zeleně, jeví se toto řešení nejjednodušší z hlediska ekonomického (návaznost na areál stávající školy) a také z hlediska životního prostředí (EVL Židlochovický zámek, KP Židlochovický zámek).

### c) Požadavky na rozvoj území obce

- prověřit možnost využití plochy výše uvedené pro občanské vybavení

### d) Požadavky na řešení plošného a prostorového uspořádání území řešeného změnou (na urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

- stávající urbanistická koncepce bude zachována
- nebudou vytvářeny podmínky pro umístování dominant výrazně narušujících okolní prostředí
- zachovat urbanistické a civilizační hodnoty v území,

- v nově vymezené ploše nebudou vymezovány stavební čáry, stavební hranice ani jiné prvky prostorové regulace, které se vymezují regulačním plánem, jsou obsahem územních studií či územních rozhodnutí
- bude-li to účelné, bude plocha vymezena jako plocha, ve které je prověření změny její využití územní studií podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití
- v případě potřeby (zejména ve vztahu k budování dopravní a technické infrastruktury) bude stanoveno pořadí změn v území – etapizace)
- v plochách změny v maximálně možné míře zachovat funkční a prostorové regulace dle platného ÚPM; při nutnosti vymezit plochu co do využití nově, postupovat dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. se zdůvodněním nemožnosti vymezení dle stávajícího ÚPM
- navrhnout pro plochy změny podmínky pro jejich využití s ohledem na dosavadní hodnoty v území a regulační zásady ve schváleném ÚPM
- prověřit požadavky na územní rozvoj z hlediska umístění souvisejících a sousedních ploch s plochami změny tak, aby byly minimalizovány střety v území

#### e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

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 podmíněčně 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 komunikaci III. třídy **nutno minimalizovat počet přímých napojení**
- **respektovat při návrhu ČSN 736110 a 736102**
- bude prověřena a vyhodnocena potřeba parkovacích ploch

##### Technická infrastruktura

- lokalita bude řešena 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
- prověřit zásobování území elektrickou energií – prověřit umístění trafostanic
- **bude respektována koncepce zásobování obce vodou taktéž v souvislosti s vybudováním Vírského oblastního vodovodu**
- bude vyhodnocena spotřeba vody a tlakové poměry s ohledem na případně nově vymezenou zastavitelnou plochu a na General skupinového vodovodu Židlochovice

##### Nakládání s odpady

- bude respektován stávající systém nakládáním s odpadem – nebudou navrhovány plochy pro nakládání s odpady

##### Občanská vybavení

- bude prověřena možnost vymezení plochy občanského vybavení pro školství a tato bude posouzena z hlediska potřeby vymezení dalších souvisejících ploch občanského vybavení

##### Veřejná prostranství

- vyhodnotit území z hlediska potřeby těchto ploch zejména v souvislosti s částečným zachováním veřejného prostranství

#### f) Požadavky na řešení a rozvoj hodnot území

- požadavky na rozvoj kulturních hodnot v území řešeném změnou – zohlednit návaznost na sousední kulturní památku
- 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**

#### g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

- zvážit nutnost vymezení veřejně prospěšné stavby dle § 2 odst. 1 písm. l) a dle § 170 ods.1) písm. a) zákona č.183/2006 Sb.( stavební zákon) - **dopravní a technická infrastruktura, popř. veřejné prostranství či občanské vybavení, která vyplynou i v návaznosti na nově vymezené plochy**
- 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

#### **h) Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů**

- 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 zhoršeny 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 s dohodnuté s dotčenými orgány
- respektovat v územích řešených změnou všechny limity, týkající se daného území tak, jak vyplývají z platné legislativy, či tak, jak byly či budou s dohodnuté s dotčenými orgány

#### **i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území**

Řešit střety:

- s možným dotčením ochranného pásma zámku

#### **j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch, na plochy přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose**

Obec leží v OB3 - rozvojové oblasti Brno vymezené PÚR ČR

- budou vymezeny zastavitelné plochy zejména občanského vybavení
- budou vymezeny i jiné zastavitelné plochy, pokud z prověření území vyplyne jejich potřeba
- nebude vymezováno zastavitelné území na ploše lokalit změny
- bude vymezeno zastavěné území (pokud došlo **v území změny** k zástavbě částí plochy) dle stavebního zákona zejména § 58 v návaznosti na ustanovení §2 stavebního zákona – zastavěné stavební pozemky zapsané v katastru nemovitostí
- zastavěné území bude-li vymezováno, bude vymezeno k datu vydání změny(včetně etap zpracování)

#### **k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií**

- prověřit tuto možnost v plochách v změny - pokud bude takto plocha či její část vymezena, bude změna obsahovat lhůtu pro pořízení územní studie její schválení pořizovatelem a vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti

#### **l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem**

- nejsou požadavky

#### **m) Požadavky na vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj**

- dle aktualizace ÚAP ORP Židlochovice bylo město Židlochovice vyhodnoceno z hlediska vyváženosti územních podmínek jako území s vyváženými pilíři udržitelného rozvoje; lokalita je

malá (cca 03ha), nachází se v zastavěném území, dojde ke zmenšení ploch veřejných prostranství – nepředpokládá se tedy výrazný zásah do některého z pilířů udržitelného rozvoje

- 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 (obojí ve zdí oploceném areálu zámku), které jsou dosud využívány jako užitkové zahrady a výše uvedené požadavky v odstavcích d) – f) neumožňují zásah do lokality NATURA

#### n) Případný požadavek na zpracování konceptu změny včetně požadavků na zpracování variant

- nepředpokládá se významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast.
- požadavek z hlediska vypracování variant nemá ani obec ani pořizovatel, případné zpracování konceptu je závislé na stanovisku dotčeného orgánu dle § 47 odst.3 stavebního zákona

#### o) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení 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
- 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 není 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 (bude – li v lokalitě změny vymezováno) - zastavěné území, zastavitelné plochy, plochy a koridory v nichž bude uloženo prověření změn využití studií či budou stanoveny podmínky regulačním plánem, urb. koncepcí, koncepcí uspořádání krajiny, koncepcí veřejné infrastruktury, plochy a koridory pro VPS a VPO
- do výkresů budou zapracovány pouze jevy zobrazitelné v měřítku ÚP
- ve výroku nebudou zapracovány podmínky pro následné činnosti a řízení, **kteřé vyplývají z platné legislativy a správních rozhodnutí a to jak ve výkresové tak v grafické části**

##### Obsah odůvodnění ÚP:

- odůvodnění zpracované projektantem bude nazváno Odůvodnění projektanta a bude obsahovat textovou část zpracovanou dle přílohy č.7 část II a bude obsahovat bod „Textová část územního plánu s vyznačením změn“, zařazený jako první
- Obsah odůvodnění územního plánu – odst.1 vyhlášky č. 500/2006 Sb. písm. a) až e) - i u ÚPO v osnově odůvodnění vycházíme z nových právních předpisů
- údaje o splnění zadání odůvodní průmět zadání do návrhu včetně toho, jak byly zapracovány jednotlivé požadavky dotčených orgánů a jak byly vyřešeny střety
- komplexní zdůvodnění přijatého řešení bude obsahovat odůvodnění návrhu jednotlivých ploch
- 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
  - 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) vymezované 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 zastavitelných ploch a veřejně prospěšných staveb
- potřeba zastavitelných ploch bude zdůvodněna vzhledem k ochraně nezastavěného území dle metodiky MMR.
- počet vyhotovení dokumentace bude pro projednání (jakéhokoliv stupně) odevzdán 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 vyvést způsobem umožňujícím dálkový přístup
- výkresy změny (k vydání) budou předány v souřadné soustavě S-JTSK ve formátu DGN (Microstation), nebo DXF, DWG (AutoCad) 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
  - h. vodovodní přívaděč