



ÚZEMNÍ PLÁN ÚJEZD U BRNA

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1A

2019

ÚZEMNÍ PLÁN ÚJEZD U BRNA – ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1A**OBJEDNATEL:****Město Újezd u Brna**

Komenského 107, 664 53 Újezd u Brna

Ing. Marie Kozáková, starostka

POŘIZOVATEL:**Městský úřad Újezd u Brna**

Komenského 107, 664 53 Újezd u Brna

dle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 v platném znění,

prostřednictvím kvalifikované osoby

dle § 24, odst. 3, písm. a) zákona č. 183/2006 v platném znění

Ing. Martina Miklendová, kvalifikovaná osoba

Ing. Marie Kozáková, oprávněná osoba

ZPRACOVATEL:**knesl kynčl architekti s.r.o.**

architektonický ateliér

Šumavská 416/15, 602 00 Brno, IČ: 47912481

doc. Ing. arch. Jakub Kynčl, Ph.D., garant projektu

číslo autorizace ČKA: 02 672

ÚZEMNÍ PLÁN ÚJEZD U BRNA

textová část

A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je vymezeno na základě aktuálních mapových podkladů a průzkumů v terénu k datu 1.11.2010 a je znázorněno v grafické části dokumentace - viz. Výkres základního členění území, Hlavní výkres. V rámci Změny č. 1A bylo v řešeném území aktualizováno zastavěné území k datu 1. 10. 2017. V katastrálním území města Újezd u Brna bylo vymezeno souvislé zastavěné území kolem kompaktní zástavby města a dále osm dalších zastavěných území (převážná část za železnicí, např. hřbitov, kaple atd. a dále zastavěné území kolem vlakového nádraží a plochy výroby v Rychmanově).

B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

B.1 Koncepce rozvoje území obce

Hlavní rozvojové předpoklady města Újezd u Brna uplatněné v řešení územního plánu vychází z poměrně omezených územních možností rozvoje sídla, především s ohledem na respektování limitů technické infrastruktury (el. vedení WN a VN), a dále ochrany kvalitní zemědělské půdy. Koncepce rozvoje je dána urbanistickým řešením při zohlednění relevantních požadavků obce a občanů.

Hlavní rozvoj spočívá v posílení funkce bydlení (plochy individuálního bydlení - č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 21, 45, 71, plochy hromadného bydlení - č. 15, 93, plochy smíšené obytné vesnické - č. 23, 24, 25), která je doplněna vymezením monofunkčních ploch občanského vybavení (č. 16, 17, 18, 43, 48, 49, 69, 91). Pro rozšíření hřbitova je nově navržena plocha č. 27, a pro rozšíření ploch sportu č. 26. S ohledem na charakter a potenciál sídla jsou navrženy také rozvojové plochy pro výrobu a skladování - č. 28 a výrobu je možno umisťovat také v ploše smíšené výrobní č. 8. Drobná zařízení výrobního charakteru mohou být dále umístěna i ve smíšených plochách SO.3, pokud splní požadavky na koexistenci s jinými urbanistickými funkcemi.

S přihlédnutím k potřebám území jsou stabilizovány stávající plochy veřejné infrastruktury a doplněny dále nejen o plochy občanského vybavení uvedených výše (v nichž lze umisťovat i veřejnou občanskou vybavenost), ale především jsou navrženy plochy pro protipovodňovou ochranu č. 30, 31, 32, 33, 95, 96. Protipovodňová ochrana je také řešena v plochách vodních a vodohospodářských č. 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86. Součástí navrhované technické infrastruktury jsou plochy pro navrhované elektr. vedení VN ukončené trafostanicí - č. 87, 88, 89.

Dále jsou navrhovány plochy veřejných prostranství spojených převážně s obsluhou nově navrhovaných zastavitelných ploch (č. 35, 36, 37, 38, 39, 40, 46, 73, 92), ale je vymezena i plocha č. 41 k přestavbě na veřejné prostranství v prostoru před městským úřadem. Nově jsou navrženy i plochy dopravní infrastruktury, a to plocha silniční dopravy č. 47 k zpřístupnění vodní nádrže (Proskorky) a také plocha pro obchvat města vedený jižní částí katastru (č. 74, 75, 90), jež je vymezena jako územní rezerva.

B.2 Ochrana a rozvoj hodnot

Ochrana přírodních hodnot a krajinného rázu, jako hodnot v řešeném území nejvýznamnějších, spočívá ve stanovení podmínek pro využívání ploch nezastavitelných i stávajících ploch zastavěného území v krajině a rozvojové koncepci, která sleduje efektivní využití ploch v zastavěném území a nové zastavitelné plochy řeší v přímé návaznosti na zastavěné území a logické vazbě na urbanistickou strukturu. K zachování i rozvoji hodnot přírody a krajiny přispívá koncepce posilování ekologické stability. V řešení územního plánu jsou nově vymezeny plochy přírodní č. 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, plochy krajinné zeleně č. 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 66, 67, 68 a dále jsou stabilizovány vodní toky a plochy, na které je navázána základní kostra územního systému ekologické stability.

Ochrana a rozvoj hodnot urbanistických, architektonických a kulturních jsou v řešení určovány podmínkami pro využití ploch zastavěného území a návrhových zastavitelných ploch. U navrhovaných zastavitelných ploch většího plošného rozsahu je stanovena podmínka zpracování územní studie pro podrobnější stanovení podmínek využití.

C) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S RODÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

C.1 Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce územního plánu vychází ze základního rámce daného původním územním plánem (Územní plán města Újezd u Brna, 2006) a dále ze základních předpokladů, které byly stanoveny v zadání územního plánu.

Respektuje a rozvíjí stávající urbanistickou strukturu území a v návaznosti na ni určuje podmínky pro další rozvoj funkcí (bydlení, podnikatelské aktivity, veřejná infrastruktura, veřejná prostranství, zeleň) současně s podmínkami pro zachování a ochranu přírodních hodnot v území, posílení ekostabilizačních funkcí a možnosti rekreačního využívání krajiny.

Plochy bydlení navrhuje územní plán v návaznosti na zastavěné území. Převážná část návrhových ploch je vymezena jako plochy individuálního bydlení BI (č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 21, 45, 71) a plochy smíšené obytné vesnické SO.3 (č. 23, 24, 25), které umožňují umístění staveb pro individuální bydlení v rodinných domech, veřejných prostranství, a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Navrženy jsou také plochy hromadného bydlení BH (č. 15 a 93). Jednotlivě jsou vymezeny i monofunkční plochy občanského vybavení (č. 16, 17, 18, 43, 48, 49, 69, 91) a dále i plocha občanského vybavení - tělovýchova a sport (č. 26) v návaznosti na stávající sportovní areál. Pro rozšíření hřbitova je nově navržena plocha občanského vybavení - veřejná pohřebiště a související služby č. 27. Plochy pro výrobu a skladování (č. 28) jsou navrženy v návaznosti na stávající plochy pro výrobu a skladování, případně na plochy technické infrastruktury. V územním plánu jsou řešeny také plochy silniční dopravy, které reagují na současný stav a potřeby obce (č. 47). Obchvat města vedený jižní částí katastru je vymezen jako územní rezerva - č. 74, 75 a 90. Jsou nově navrženy plochy protipovodňové ochrany jako plochy technické infrastruktury T* - č. 30, 31, 32, 33, 95, 96 a plochy vodní a vodohospodářské W- č. 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86. Řešena je i technická infrastruktura T* - plochy č. 87, 88, 89 pro navrhované elektr. vedení VN ukončené trafostanicí. Technická infrastruktura je také přípustná v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití.

Zásady urbanistické koncepce:

- urbanistická koncepce vychází z původního územního plánu
- koncepce v maximální možné míře respektuje požadavky vyplývající ze situování řešeného území v rozvojové oblasti Brno (OB3), a zároveň zohledňuje limity rozvoje města (především vedení technické infrastruktury a kvalitní zemědělská půda), vše při nutnosti vytvořit podmínky pro rozvoj města Újezd u Brna
- jsou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (viz. kap. F) s tím, že podmínky využití v zastavitelných plochách většího plošného rozsahu budou upřesněny v územních studiích
- je maximálně respektována vyhrazená sídelní zeleň města (je součástí veřejných prostranství či ploch sídelní zeleně) a jsou respektovány i dále rozvíjeny podmínky pro rekreační využití krajiny
- zachovává urbanistický a architektonický charakter města, respektuje přírodní, kulturní a historické hodnoty území (architektonicky hodnotné objekty, přírodně cenná území, památkovou zónu území bojiště bitvy u Slavkova) - jednotlivé funkční plochy jsou navrženy s ohledem na urbanistickou strukturu sídla a polohu sídla v krajině tak, aby bylo minimalizováno vzájemné negativní ovlivňování návrhových ploch
- navrhované plochy bydlení i ostatní plochy s rozdílným způsobem využití byly vymezeny v souladu se schváleným zadáním a byly vyhodnoceny a zapracovány požadavky obce i občanů

C.2 Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy:

Plochy individuálního bydlení (BI)		
Číslo plochy a název lokality		Výměra v ha
č. 1	Pod tratí	5,56
č. 2	Za ul. 9.května	3,65
č. 3	U fotbalového hřiště I	1,22
č. 4	U fotbalového hřiště II	1,58
č. 5	U DPSI	4,84
č. 6	Rychmanov I	1,48
č. 7	Rychmanov II	0,36
č. 9	U rychmanovského rybníčku	0,06
č. 10	Rychmanov u Litavy I	0,55
č. 11	Rychmanov u Litavy II	0,34
č. 12	Rychmanov u Litavy III	0,16
č. 13	Rychmanov za evangel. kostelem I	0,21
č. 14	Rychmanov za evangel. kostelem II	1,32
č. 21	Rychmanov III	3,64
č.45	Za ul. Rozprýmova	0,78
č.71	Šternov	0,33

Plochy hromadného bydlení (BH)		
Číslo plochy a název lokality		Výměra v ha
č. 15	U parku	0,27
č. 93	U koupaliště III	1,97

Plochy smíšené obytné vesnické (SO.3)		
Číslo plochy a název lokality		Výměra v ha
č. 23	Za tratí - u hřbitova	2,64
č. 24	Za tratí I	1,18
č. 25	Za tratí II	0,78

Plochy občanského vybavení (O)		
Číslo plochy a název lokality		Výměra v ha
č. 16	U trati - směr Sokolnice I	1,67
č. 17	Pod Starou horou - směr Hostěrádky- Rešov	1,84
č. 18	U DPS II	0,62
č. 43	Za mlýnem	0,24
č. 48	Stará hora I	3,47
č. 49	Stará hora II	0,52
č. 69	U trati	0,07
č. 91	U koupaliště I	1,14

Plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport (OS)		
Číslo plochy a název lokality		Výměra v ha
č. 26	U fotbalového hřiště	1,45

Plochy občanského vybavení - veřejná pohřebiště a související služby (OH)		
Číslo plochy a název lokality		Výměra v ha
č. 27	Hřbitov Újezd	0,21

Plochy silniční dopravy (DS)		
Číslo plochy a název lokality		Výměra v ha
č.47	Rychmanov - zeměděl. družstvo - vodní nádrž	0,44

Plochy technické infrastruktury (T*)		
Číslo plochy a název lokality		Výměra v ha
č.30	Šternov - hráze	0,48
č.31	Rychmanov - hráze	0,31
č.32	U parku - hráze	0,29
č.33	Rychmanov - za evang. kostelem - hráze	0,46
č.87	Za tratí - elektro	0,53
č.88	Rychmanov- za evang. kostelem - elektro	0,82
č.89	Rychmanov- u družstva - elektro	0,25
č. 95	U koupaliště V - hráze	0,10
č. 96	U koupaliště VI - hráze	0,38

Plochy výroby a skladování (V)		
Číslo plochy a název lokality		Výměra v ha
č. 28	U trati - směr Sokolnice II	2,28

Plochy smíšené výrobní (SP)		
Číslo plochy a název lokality		Výměra v ha
č. 8	Za Rychmanovem - směr Otínice	7,04

Plochy vodní a vodohospodářské (W)		
Číslo plochy a název lokality		Výměra v ha
č. 76	Litava I	1,75
č. 77	Litava II	8,84
č. 78	Litava III	0,51
č. 79	Litava IV	0,07
č. 80	Litava V	5,46
č. 81	Litava VI	6,58
č. 82	Litava VII	1,83
č. 83	Litava VIII	6,18
č. 84	Litava IX	0,45
č. 85	Litava X	10,16
č. 86	Litava XI	1,15

C.3 Vymezení ploch přestavby

Je vymezeno 8 ploch přestavby (P1 až P8): č. 17 (P5), 69 (P4), 48 (P1), 49 (P2), 91 (P6) na plochy občanského vybavení (O), č. 96 (P8) na plochy technické infrastruktury a č. 41 (P3), 92 (P7) na plochy veřejných prostranství (P*).

C.4 Systém sídelní zeleně

V územním plánu je sídelní zeleň součástí jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (hl. ploch smíšených obytných a občanského vybavení). Tyto plochy mohou zahrnovat i veřejně přístupné plochy zeleně. Plochy veřejně přístupné zeleně jsou ovšem především součástí ploch veřejného prostranství. Významnější plochy sídelní zeleně jsou pak vymezeny samostatně jako vyhrazená zeleň města (např. Újezdský park) plnící funkci rekreační, estetickou, krajinnou a izolační.

Je navržena nová plocha sídelní zeleně č. 94, dále jsou navrhovány plochy veřejných prostranství (č. 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 46, 73), které budou obsahovat i novou sídelní zeleň.

Plochy sídelní zeleně (Z*)		
Číslo plochy a název lokality		Výměra v ha
č. 94	U koupaliště IV	0,08

D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

D.1 Dopravní infrastruktura

Silniční doprava

Územní plán respektuje stávající komunikační systém tvořený silnicemi II. a III. třídy a místními a účelovými komunikacemi, které celý systém propojují.

Nově navrhované rozvojové plochy budou dopravně obsluhovány místními příp. účelovými komunikacemi napojenými na stávající dopravní kostru. Nové komunikace budou řešeny v rámci navrhovaných ploch pro veřejné prostranství a dopravu nebo v rámci navrhovaných zastavitelných ostatních ploch s rozdílným využitím bez nároků na další urbanistickou plochu pro dopravu.

Úpravy silnic II. a III. třídy budou prováděny v těchto kategoriích:

silnice návrh	v zastavěném území		mimo zastavěné	poznámka
	funkční skupina	typ	kategorie	
II/416	B	MS2(p) 8(10,5)/50	S 7,5/60	stávající úsek mimo přeložku
II/418	B	MS2(p) 8(10,5)/50	S 7,5/60	
III/4166			S 6,5/50	úsek na východní hranici katastru
III/4176	C	MO2(p) 8(10,5)/50	S 6,5/ 60	
II/418 obchvat			S 9,5/80	výhledové řešení

Obchvat města vedený jižní částí katastru je vymezen vzhledem k aktuálním potřebám města jen jako územní rezerva - č. 74, 75, 90.

Doprava v klidu

Nejsou nově navrhovány samostatné plochy pro dopravu v klidu.

V lokalitách nové výstavby budou požadavky na dopravu v klidu řešeny v rámci ploch s rozdílným způsobem využití.

Cyklistická doprava

Cyklistická doprava je vedena po stávající síti pozemních komunikací. Cyklistické využití je uvažováno i u nově navrhované plochy pro dopravu č. 47.

Pěší doprava

Návrh respektuje stávající trasy pěší dopravy, které lze dále doplnit v rámci ploch s rozdílným využitím. Nově je navržena plocha č. 47, primárně pro pěší propojení Šternov – vodní nádrž Proskorky – Rychmanov v jižní části města.

Železniční doprava

Návrh stabilizuje plochy drážní - železniční dopravy bez nároku na vymezení nových ploch.

Hromadná doprava

Návrh stabilizuje plochy pro stavby a zařízení hromadné dopravy.

D.2 Technická infrastruktura

Nové plochy technické infrastruktury jsou územním plánem navrhovány především jako plochy protipovodňové ochrany - hráze č. 30, 31, 32, 33 - viz vymezení zastavitelných ploch v kapitole C.2. Součástí navržené technické infrastruktury jsou plochy pro navrhované elektr. vedení VN ukončené trafostanicí - č. 87, 88, 89. Dále je technická infrastruktura přípustná jako součást jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Vodní hospodářství - zásobování vodou

Územní plán respektuje a rozvíjí stávající systém zásobování pitnou vodou ve městě. Stávající vodovodní síť je napojena z ÚC Vyškov na skupinový vodovod (SV) Vyškov přivodním potrubím DN 150. Vodní přívaděč je proveden ze stávajícího zemního vodojemu VDJ Zbýšov o objemu 2x250m³ s nadmořskou výškou 250,0 m.n.m. Nadmořská výška ve městě se pohybuje v rozmezí 195,0-324,0 m.n.m.

V navržených lokalitách dojde k nárůstu potřeby pitné vody pro pití, hygienické potřeby, případně pro občanskou vybavenost.

Potřeba pitné vody bude zajištěna v lokalitách souvislé zástavby ze stávajících zásobovacích řadů vodovodu pro veřejnou potřebu a z nově vybudovaných zásobovacích řadů vodovodu pro veřejnou potřebu, napojených na stávající vodárenskou soustavu.

Pro zájmové území je definovaná úroveň tlakového pásma (250,0 m.n.m) stávající vodárenské soustavy (čerpací stanice, vodojemy). Pro navrhovanou zástavbu bude nutno provést rozšíření vodovodní sítě dle návrhu rozšíření jednotlivých lokalit s napojením na stávající vodovod.

Stávající i navržený vodovodní systém současně pokrývá i potřebu vody pro požární účely.

Do doby vybudování veřejné technické infrastruktury lze řešit zásobování pitnou vodou individuálním způsobem.

Nouzové zásobování obyvatel vodou je zajištěno prostřednictvím dovozu pitné vody cisternami a podrobněji řešeno v krizovém plánu města.

Vodní hospodářství - likvidace odpadních vod

Územní plán stabilizuje systém likvidace odpadních vod na území města, který je řešen jednotnou kanalizací. Odpadní vody jsou odváděny na stávající městskou ČOV Újezd u Brna. Vody dešťové vody jsou částečně vsakované do terénu, částečně odváděny do jednotné kanalizace na stávající městskou ČOV Újezd u Brna.

Odvodnění navrhovaných ploch se bude provádět v rámci jednotlivých lokalit s napojením na stávající kanalizační systém. Odkanalizování rozvojových ploch bude řešeno oddílnou kanalizací. Dešťové vody budou přednostně likvidovány zasakováním a zdržením v území.

ČOV Újezd u Brna je po rekonstrukci v roce 2010, zatížení ČOV je navrženo na maximální hodnotu 3000 EO. Kapacita stávající čistírny odpadních vod bude pro napojení navrhovaných ploch dostatečná.

Lokality mimo souvislou zástavbu budou odkanalizované individuálně.

Do doby vybudování veřejné technické infrastruktury lze řešit likvidaci odpadních vod individuálním způsobem.

Vodní hospodářství - plochy vodní a vodohospodářské, vodní plochy a toky

Územní plán vymezuje stávající vodní toky a plochy a plochy (WT), které představuje především vodní tok Litavy a jeho přítoky a vodní plochy - rybníček v části Rychmanov a závlahová nádrž -Proskorky.

Protipovodňová ochrana

Jsou nově navrženy plochy protipovodňové ochrany jako plochy technické infrastruktury T* - č. 30, 31, 32, 33, 95, 96 a plochy vodní a vodohospodářské W - č. 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86 - podrobněji v kap. E.4.

Energetika - zásobování el. energií

Distribuční vedení VN 22 kV nadzemní i kabelová jsou v řešeném území stabilizována, přičemž územní plán respektuje stávající systém zásobování elektrickou energií a rozšiřuje jej. V navrhovaném řešení dochází k nárůstu spotřeby elektrické energie, jejíž dodávka bude zajištěna ze stávajících blízkých zdrojů a z navržených prodloužených energetických rozvodů - plochy T* č. 87, 88, 89. Nové zdroje 22/0,4 kV budou vybudovány v místech větší spotřeby elektrické energie, v místech stávajících a nových koridorů vedení VN.

Řešeným územím prochází stávající vedení VVN 110 kV, 220 kV a 400 kV energetické přenosové soustavy, které územní plán plně respektuje a vymezuje ochranná pásma těchto vedení i s ohledem na budoucí stav.

Nouzové zásobování obyvatel el. energií je zajištěno pomocí agregátů a podrobněji řešeno v krizovém plánu města.

Energetika - zásobování plynem

Územní plán respektuje a rozvíjí stávající koncepci zásobování plynem, která spočívá v zásobování plynem prostřednictvím NTL/STL plynovodní sítě.

V navrhovaném řešení dochází k nárůstu potřeby zemního plynu, která bude zajištěna kapacitou stávajícího plynárenského zařízení.

Navrhované lokality budou zemním plynem zásobovány:

- Napojením na stávající NTL a STL plynovodní síť
- Napojením na nové NTL a STL plynovodní řady, které budou napojené na stávající
- plynárenské zařízení

Individuálně lze řešit zásobování plynem z vlastních zásobníků.

Energetika - zásobování teplem

V rámci řešeného území se nenachází stávající zdroje CZT, ani se nenavrhuje zásobování teplem z centrálních zdrojů.

Zásobování teplem bude řešeno plynem, elektrickou energií příp. individuálním způsobem s možností využití alternativních zdrojů energie.

Elektronické komunikace

Územní plán vytváří podmínky pro stabilizaci stávajících komunikačních vedení a elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a základnových GSM stanic operátorů telekomunikačních služeb.

Nové navrhované lokality budou napojeny novým vedením navazujícím na stávající telekomunikační sítě v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Navrhované řešení nemá nárok na vymezení samostatných ploch technické infrastruktury telekomunikačního zařízení a plochy pro elektronické komunikace - sítě.

Nakládání s odpady

Nakládání s odpady a jejich likvidace budou prováděny ve správním území v souladu s obecně závaznou vyhláškou o nakládání s odpady. Likvidace komunálního odpadu je zajišťována prostřednictvím stávajícího sběrného dvora. Nejsou nově navrhovány plochy pro nakládání s odpady.

Práce spojené s odstraněním nebo snížením škodlivých účinků kontaminace vzniklých při mimořádné události jsou smluvně zajištěny specializovanou firmou SITA CZ a podrobněji řešeny v krizovém plánu města.

D.3) Občanské vybavení

Územní plán stabilizuje stávající plochy občanského vybavení charakteru veřejné vybavenosti (základní škola, dům s pečovatelskou službou, kostel aj.) ve stávajících monofunkčních plochách občanského vybavení (O) nebo v plochách smíšených - plochy smíšené obytné v centrální zóně (SO.1) a plochy smíšené obytné městské (SO.2). Stabilizovány územním plánem byly také hřbitovy, vymezené jako plochy občanského vybavení - veřejná pohřebiště a související služby (OH) včetně návrhu rozšíření hřbitova v Újezdě- č. 27.

Jsou navrženy nové plochy občanského vybavení č. 16, 17, 18, 43, 48, 49, 69, 91. A dále je navržena plocha občanského vybavení - tělovýchova a sport č. 26 v návaznosti na stávající sportovní areál.

D.4) Veřejná prostranství

V návrhu řešení jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství, z nichž většina plní základní komunikační funkci, v centru města se pak jedná o uliční prostory se zelení.

Jsou navrhovány nové plochy veřejných prostranství:

Plochy veřejných prostranství (P*)		
Číslo plochy a název lokality		Výměra v ha
č. 35	Za rychmanovským rybníčkem	0,18
č. 36	Před DPS	0,18
č. 37	Rychmanov za evangel. kostelem III	0,24
č. 38	Pod tratí - u regulační plynové stanice	0,72
č. 39	Pod tratí - za ul. 9. Května	0,19
č.40	Za tratí III	0,50
č.41	U městského úřadu	0,11
č.46	Újezd - u hřbitova	0,89
č.73	Rychmanov - u Litavy	0,20
č. 92	U koupaliště II	0,41

Nová veřejná prostranství budou řešena také v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména těch, jejichž využití je podmíněno zpracováním územní studie (č. 1, 2 a 45, 5, 21, 48).

E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

V návrhu územního plánu jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití v krajině a jsou stanoveny koncepční podmínky pro změny jejich využití včetně vymezení územního systému ekologické stability krajiny. Územním plánem jsou stabilizovány plochy zemědělské, plochy přírodní, plochy lesní, plochy krajinné zeleně, vodní toky a plochy, vinice jako plochy zemědělské specifické a plochy rekreační specifické.

E.1 Koncepce uspořádání krajiny

Územní plán odráží reálný stav uspořádání a charakteru krajiny (mimo jiné i vymezením krajinné zeleně jako plochy s rozdílným způsobem využití) především s ohledem na následné zhodnocení možného rozvoje krajiny, posouzení ohrožení erozí a také s ohledem na následné vymezování územního systému ekologické stability (ÚSES).

Nově jsou navrženy plochy krajinné zeleně především k zajištění funkce biokoridorů územního systému ekologické stability a dále také k zatraktivnění lokality kolem zavodněné deprese se závlahovou nádrží (Proskorky).

Plochy krajinné zeleně (K)		
Číslo plochy a název lokality/charakteristika		Výměra v ha
č.57	ÚSES - LBK 1 (NRBK 06)	0,28

č. 58	USES - LBK 1 (NRBK 06)	0,82
č. 59	USES - LBK 2 (NRBK 06)	2,68
č. 60	USES - LBK 2 (NRBK 06)	1,65
č. 61	USES - LBK 2 (NRBK 06)	1,55
č. 62	USES-LBK3(NRBK06)	1,25
č. 63	USES -LBK4	3,57
č. 64	USES -LBK5	1,70
č. 66	Proskorky I	0,49
č. 67	Proskorky II	2,26
č. 68	Proskorky III	0,82

Koncepčním záměrem je zachovat v nejvyšší možné míře stávající krajinný ráz a uspořádání krajiny. Nové zastavitelné plochy nejsou ve volné krajině navrhovány, všechny zastavitelné plochy jsou vymezeny v přímé návaznosti na zastavěné území.

E.2 Územní systém ekologické stability

V návrhu územního plánu jsou navrženy k založení prvky nadregionálního a lokálního územního systému ekologické stability (jsou vymezeny z větší části na stávajících nefunkčních nebo částečně nefunkčních společenstvech - intenzivně zemědělsky využívaná krajina). Část prvků územního systému ekologické stability je vymezena jako stávající - funkční, jedná se o plochy přírodě blízkých společenstev krajinné zeleně, plochy lesní a doprovodné zeleně vodních toků. Jsou respektovány a zpřesněny nadregionální prvky ÚSES z podkladových dokumentací- zejména ZUR JMK. Východní částí katastru města prochází nadregionální biokoridor K 132, jež dále přechází na území sousední obce. Na nadregionální biokoridor navazují lokální prvky ÚSES a v jižní části katastru obce je pak vymezeno lokální biocentrum ÚSES (LBC Špiglos). Na síti nadregionálních prvků ÚSES jsou vymezeny lokální biocentra Zadní Příčky a Nad rybníkem. Lokální ÚSES reprezentuje také hydrická větev trasována korytem Litavy s biocentrem Za mlýnem, Litavské louky a malou částí zasahuje i biocentrum U Šaratic.

Plochy navrhovaných biocenter územního systému ekologické stability krajiny jsou vymezeny jako plochy přírodní:

Plochy přírodní (P)		
Číslo plochy a název lokality		Výměra v ha
č. 50	LBC 5 Za mlýnem	4,06
č. 51	LBC 1 Nad rybníkem	0,86
č. 52	LBC 1 Nad rybníkem	2,12
č. 53	LBC 2 Zadní Příčky	2,99
č. 54	LBC Spiglos	15,63
č. 55	LBC 3 K Žatčanům	3,04
č. 56	LBC 4 Litavské louky	1,40

E.3 Prostupnost krajiny

Návrhem řešení jsou vytvořeny podmínky jak pro zachování prostupnosti zastavěného území a zastavěných ploch do volné krajiny, tak i pro zvýšení prostupnosti volné krajiny. Byl především sledován a respektován stávající a historický systém cest v krajině, včetně pěších tras, a tento zohledňován při vymezování funkčních ploch.

E.4 Protierozní opatření a ochrana před povodněmi

Samostatná protierozní opatření nejsou navrhována. Významnější svah nad městem není zoměn a charakter pokryvu eliminuje erozní ohrožení. Funkce protierozní ochrany je částečně zajištěna navrhovaným ÚSES a stabilizací stávajících ploch krajinné zeleně a ploch zemědělských. Funkci protierozní ochrany plní také navrhované plochy krajinné zeleně v jižní části města, které nejsou součástí ÚSES - č. 66, 67 a 68. Realizaci technických opatření eliminujících erozní ohrožení umožňují i ostatní plochy s rozdílným způsobem využití, bez nároku na samostatnou funkční plochu.

Jsou nově navrženy plochy protipovodňové ochrany jako plochy technické infrastruktury T* - č. 30, 31, 32, 33, které představují především ochranu formou hrází a plochy vodní a vodohospodářské W - č. 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, které předpokládají ochranu území formou přírodě blízkých protipovodňových opatření, úpravou břehů a koryta i formou hrází - viz vymezení zastavitelných ploch v kapitole C.2.

V návrhových plochách č. 91 a 92 bude respektováno a zachováno vedení bývalého mlýnského náhonu, který zajišťuje odvodnění území.

E.5 Rekreace

V územním plánu jsou stabilizovány především plochy pro krátkodobou rekreaci. Rekreční využití je řešeno v plochách individuální rekreace - zahrádkářská osady (RZ) a v plochách rekreace specifických forem (RX).

E.6 Dobývání nerostů

Územní plán nevymezuje nové plochy pro dobývání nerostů.

F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

F.1 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vč. stanovení podmínek prostorového uspořádání

V územním plánu Újezd u Brna jsou v „Hlavním výkrese“ vymezeny jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. V uvedených plochách platí stanovené přípustné a nepřípustné využití a podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu.

BH – PLOCHY HROMADNÉHO BYDLENÍ

Plochy zastavěné, zastavitelné č. 15, 93

Hlavní využití	<i>Bytové domy</i>
Přípustné využití	- Stavby a zařízení související a podmiňující bydlení, související občanské vybavení místního významu s výjimkou obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m ² , nevýrobní služby, související dopravní a technická infrastruktura, protihluková opatření, veřejná prostranství, zeleň
Regulace	- podlažnost: maximálně 4 nadzemní podlaží + podkroví ve vazbě na okolní zástavbu - pro zastavitelnou plochu č. 15 - využití plochy pro bydlení je podmíněno doložením skutečnosti (v dalším stupni projektové přípravy), že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech a venkovních prostorech staveb - pro zastavitelnou plochu č. 93 – využití plochy pro hromadné bydlení, tj. pro umístění chráněných prostor je podmíněně přípustné s tím, že tyto nově vymezené chráněné prostory lze umístit pouze do lokality, v níž celková hluková zátěž v souhru kumulativních vlivů nepřekračuje hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro tyto prostory; průkaz souladu hlukové zátěže se stanovenými limity musí být doložen nejpozději v rámci územního řízení s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů nebo záměrů uvedených v ÚPD, u lze důvodně předpokládat, že bude po uvedení do provozu zdrojem hluku nebo vibrací (zejména z provozu na pozemních komunikacích nebo železničních drahách).
Nepřípustné využití	Garáže Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

BI – PLOCHY INDIVIDUÁLNÍHO BYDLENÍ

Plochy zastavěné, zastavitelné č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 21, 45, 71

Hlavní využití	<i>Rodinné domy</i>
Přípustné využití	- stavby a zařízení související a podmiňující bydlení - související občanské vybavení místního významu s výjimkou obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m ² , nevýrobní služby, - související dopravní a technická infrastruktura, protihluková opatření, veřejná prostranství, zeleň - stávající stavby pro rodinnou rekreaci - bytové domy při splnění podmínek prostorové regulace
Regulace	- podlažnost v zastavěném území: v návaznosti na okolní zástavbu, maximálně však 2 nadzemní podlaží+ podkroví - podlažnost v zastavitelných plochách: maximálně 2 nadzemní podlaží + podkroví - stavby občanské vybavenosti a nevýrobních služeb jsou součástí pozemků rodinných domů - pro zastavitelnou plochu č. 1 - využití plochy pro bydlení je podmíněno doložením skutečnosti (v dalším stupni projektové přípravy), že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech a venkovních prostorech staveb, - pro zastavitelné plochy č. 1, 2, 5, 21, 45 - využití ploch je podmíněno zpracováním územní studie
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

RZ – PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE - ZAHŘÁDKÁŘSKÁ OSADA

Plochy zastavěné

Hlavní využití	<i>Plochy pro zahrádkaření v zastavěném území</i>
Přípustné využití	Související dopravní a technická infrastruktura, stavby a zařízení pro zahrádkaření např. zahradní sklady, skleníky, včelíny
Regulace	Podlažnost - 1 nadzemní podlaží
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

RX – PLOCHY REKREACE SPECIFICKÝCH FOREM

Plochy stávající

Hlavní využití	<i>Smíšené plochy vinic, sadů a zahrad mimo zastavěné území</i>
Přípustné využití	Související dopravní a technická infrastruktura, drobné stavby a zařízení související s obhospodařováním vinic, sadů a zahrad
Regulace	Max. zastavěná plocha nových staveb 25 m ² , pouze 1 podlaží
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

O – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Plochy zastavěné, zastavitelné č. 16,17,18, 43, 48, 49, 69, 91

Hlavní využití	<i>Občanské vybavení</i> - stavby a zařízení pro školství, vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, nevýrobní služby, vědu a výzkum
Přípustné využití	Související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a zeleň. Služební byty
Regulace	- bydlení pouze jako součást stavby občanského vybavení - výšková hladina v návaznosti na okolní zástavbu pro zastavitelnou plochu č. 48 - využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie, max. výšková hladina 10 m nad upraveným terénem - pro zastavitelnou plochu č. 16, 17, 43 - využití plochy je v případě umísťování staveb s chráněným prostorem podmíněno doložením skutečnosti (v dalším stupni projektové přípravy), že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech a venkovních prostorech staveb. - pro zastavitelnou plochu č. 91 – využití plochy je podmíněně přípustné s tím, že: - celková hluková zátěž ze záměrů umístěných na ploše nesmí v souhrnu kumulativních vlivů překračovat imisní hygienický limit stanovený pro stávající chráněné prostory a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezených v územně plánovací dokumentaci, - nepřípustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují hygienický limit stanovený pro stávající chráněné prostory a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v ÚPD, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, - při umísťování nových zdrojů hluku musí být respektovány stávající i nově navrhované (resp. v ÚPD vymezené) chráněné prostory; průkaz souladu se stanovenými limity musí být doložen nejpozději v rámci územního řízení s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů.
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

OH – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ POHŘEBIŠTĚ A SOUVISEJÍCÍ SLUŽBY

Plochy zastavěné, zastavitelné č. 27

Hlavní využití	Veřejná pohřebiště - plochy pro pohřbení lidských pozůstatků nebo uložení zpopelněných lidských ostatků - plochy hřbitovů včetně technického zázemí a související občanského vybavení (márnice, krematoria, obřadní síně,...)
Přípustné využití	Související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a zeleň.
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

OS – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVA A SPORT

Plochy zastavěné, zastavitelné č. 26

Hlavní využití	Stavby a zařízení pro organizovaný a neorganizovaný sport a pohybovou rekreaci obyvatelstva
Přípustné využití	související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství, zeleň, související občanská vybavenost, ubytovny
Regulace	- výšková hladina v návaznosti na okolní zástavbu
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

DS – PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY

Plochy zastavěné, zastavitelné č. 47

Hlavní využití	Pozemní komunikace včetně jejich součástí a příslušenství, garáže
Přípustné využití	Odstavné a parkovací plochy, čerpací stanice pohonných hmot, zařízení linkové osobní a hromadné veřejné dopravy, autobusová nádraží, areály údržby pozemních komunikací, protihluková opatření, technická infrastruktura, doprovodná a izolační zeleň a silniční vegetace
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

DZ – PLOCHY DRÁŽNÍ DOPRAVY

Plochy zastavěné

Hlavní využití	Železniční dráha včetně jejich zařízení, zařízení pro drážní dopravu (např. provozní budovy,...)
Přípustné využití	Protihluková opatření, ostatní dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, doprovodná a izolační zeleň.
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

T* – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Plochy zastavěné, zastavitelné č. 30, 31, 32, 33, 87, 88, 89, 95, 96

Hlavní využití	Technická infrastruktura: - vodovody a kanalizace a stavby s nimi provozně související, - vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení pro energetiku (např. elektrorozvody, rozvody plynu a tepla, produktovody...) - opatření proti povodním (např. hráze, apod.), - stavby a zařízení sloužící ke sběru, soustředění, třídění, ukládání, zpracování a likvidaci odpadu, - vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení pro elektronické komunikace (např. vysílače, spojová zařízení...)
Přípustné využití	- související dopravní infrastruktura - zeleň
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

P* – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Plochy zastavěné, zastavitelné č. 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 46, 73, 92

Hlavní využití	<i>Jednotlivé druhy veřejných prostranství</i>
Přípustné využití	Dopravní infrastruktura, související technická infrastruktura, související občanské vybavení, (např. mobiliář, ...), zeleň, protihluková opatření.
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

SO.1 – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ V CENTRÁLNÍ ZÓNĚ

Plochy zastavěné

Hlavní využití	<i>Rodinné a bytové domy v kombinaci s občanským vybavením</i>
Přípustné využití	Související dopravní a technická infrastruktura, protihluková opatření, veřejná prostranství, zeleň. Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití.
Regulace	- podlažnost: v návaznosti na okolní zástavbu
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

SO.2 – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ

Plochy zastavěné

Hlavní využití	<i>Rodinné a bytové domy v kombinaci s občanským vybavením, výrobními a nevýrobními službami</i>
Přípustné využití	Související dopravní a technická infrastruktura, protihluková opatření, veřejná prostranství, zeleň. Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití.
Regulace	- podlažnost: v návaznosti na okolní zástavbu, max.2 nadzemní podlaží + podkroví
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

SO.3 – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VESNICKÉ

Plochy zastavěné, zastavitelné č. 23, 24, 25

Hlavní využití	<i>Rodinné domy v kombinaci se zemědělskou výrobou a výrobními a nevýrobními službami</i>
Přípustné využití	Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Související dopravní a technická infrastruktura Veřejná prostranství a zeleň Protihluková opatření
Regulace	- podlažnost v zastavěném území: v návaznosti na okolní zástavbu, maximálně však 2 nadzemní podlaží+ podkroví - podlažnost v zastavitelných plochách: maximálně 2 nadzemní podlaží + podkroví - pro zastavitelné plochy č. 23, 24, 25 - využití plochy pro bydlení je podmíněno doložením skutečnosti (v dalším stupni projektové přípravy), že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech a venkovních prostorech staveb.
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

V – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Plochy zastavěné, zastavitelné č. 28

Hlavní využití	<i>Stavby, zařízení a jiná opatření pro výrobu, skladování a zemědělství</i>
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura, související občanská vybavenost, služební byty, protihluková opatření, zeleň. Stavby a zařízení sloužící ke sběru, soustředění, třídění, ukládání, zpracování a likvidaci odpadu
Regulace	regulace pro zastavitelnou plochu č. 28: - výška staveb maximálně 11 m nad upraveným terénem - koeficient zastavění max. 70% - celková hluková zátěž nepřekročí na hranici plochy hodnoty hygienických limitů hluku
Nepřípustné využití	Fotovoltaické elektrárny Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

SP – PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

Plochy zastavěné, zastavitelné č. 8

Hlavní využití	<i>Stavby, zařízení a jiná opatření pro drobné podnikání</i>
Přípustné využití	Související dopravní a technická infrastruktura, související občanská vybavenost, veřejná prostranství, protihluková opatření, zeleň Služební byty
Podmíněně přípustné využití	Bydlení jako součást souboru staveb pro drobné podnikání při splnění podmínky, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech a venkovních prostorech staveb.
Regulace	regulace pro zastavitelnou plochu č. 8: - výška staveb maximálně 9 m nad upraveným terénem - koeficient zastavění max. 70% - celková hluková zátěž nepřekročí na hranici plochy hodnoty hygienických limitů hluku
Nepřípustné využití	Fotovoltaické elektrárny Stavby, provozy a zařízení se zvýšenou dopravní, hlukovou a emisní (např. prašnost, ...) zátěží Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

WT – VODNÍ TOKY A PLOCHY

Plochy stávající

Hlavní využití	<i>Vodní plochy a koryta vodních toků</i>
Přípustné využití	Související dopravní a technická infrastruktura, doprovodná zeleň, ÚSES
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

W – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Plochy zastavitelné č. 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86

Hlavní využití	<i>Vodní plochy a koryta vodních toků, protipovodňová ochrana</i>
Přípustné využití	Související dopravní a technická infrastruktura, doprovodná zeleň, ÚSES
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

Z* – PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ

Plochy stávající, navrhované č. 94

Hlavní využití	Vyhrazená zeleň v zastavěném a zastavitelném území
Přípustné využití	Související dopravní a technická infrastruktura, biokoridory ÚSES
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

K – PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ

Plochy stávající, navrhované č. 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 66, 67, 68

Hlavní využití	<i>Zeleň na nelesních pozemcích v nezastavěném území</i>
Přípustné využití	Extenzivně využívané trvalé travní porosty plnící funkci ÚSES, dopravní a technická infrastruktura, včelíny, zalesnění
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

P – PLOCHY PŘÍRODNÍ

Plochy stávající, navrhované č. 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56

Hlavní využití	<i>Biocentra ÚSES, plochy soustavy Natura 2000</i>
Přípustné využití	Výjimečně dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

Z – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Plochy stávající

Hlavní využití	<i>Zemědělský půdní fond</i>
Přípustné využití	Související dopravní a technická infrastruktura, stavby a zařízení pro zemědělství, včelíny
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

L – PLOCHY LESNÍ

Plochy stávající

Hlavní využití	<i>Plochy určené k plnění funkcí lesa.</i>
Přípustné využití	Související dopravní a technická infrastruktura, stavby a zařízení pro lesní hospodářství, včelíny, ÚSES
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

ZX – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ SPECIFICKÉ

Plochy stávající

Hlavní využití	<i>Vinice</i>
Přípustné využití	Související dopravní a technická infrastruktura, stavby a zařízení související s obhospodařováním vinic
Regulace	Podlažnost: max. 1 nadzemní podlaží
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

X – PLOCHY SPECIFICKÉ

Plochy stávající

Hlavní využití	<i>Perspektivní plochy a objekty důležité pro obranu státu</i>
Přípustné využití	Stavby a zařízení pro obranu a bezpečnost státu, související dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

DEFINICE POUŽITÝCH POJMŮ:

Výrobní služby – výkony určené pro trh, které mají materializovanou podobu hmotných statků.

Nevýrobní služby – výkony určené pro trh, které nemají materializovanou podobu hmotných statků.

F.2 Základní podmínky ochrany krajinného rázu

Podmínky ochrany krajinného rázu jsou zajištěny vymezením jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, stanovením podmínek pro jejich užívání (např. vymezení přípustného a nepřípustného využití) a stanovením základní prostorové regulace, zejména výškové hladiny – podlažnosti. Změna využití rozsáhlejších návrhových zastavitelných ploch pro bydlení a občanskou vybavenost (č. 1, 5, 2 a 45, 21, 48) je podmíněna zpracováním územní studie, která může stanovit další podrobnější podmínky.

G) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

G.1 Vymezení veřejně prospěšných staveb

Územní plán vymezuje následující stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit a současně lze uplatnit předkupní právo ve prospěch státu – Česká republika:

Číslo plochy a název		Stavba / opatření	Označení ve výkrese VPS	Vyvlastnění	Předkupní právo ve prospěch státu
č. 30	Šternov- hráze	Protipovodňová ochrana	T*4	+	+
č. 31	Rychmanov- hráze	Protipovodňová ochrana	T*3	+	+
č. 32	U parku - hráze	Protipovodňová ochrana	T*2	+	+
č. 33	Rychmanov – za evang. kostelem - hráze	Protipovodňová ochrana	T*1	+	+
č. 76	Litava I	Protipovodňová ochrana, biocentrum ÚSES	W1 xU1	+	+
č. 77	Litava II	Protipovodňová ochrana	W1	+	+
č. 78	Litava III	Protipovodňová ochrana	W1	+	+
č. 79	Litava IV	Protipovodňová ochrana, komunikace	W1 x DS1	+	+
č. 80	Litava V	Protipovodňová ochrana	W1	+	+
č. 81	Litava VI	Protipovodňová ochrana,	W1	+	+

č. 82	Litava VII	Protipovodňová ochrana, biocentrum ÚSES	W1 xU2	+	+
č. 83	Litava VIII	Protipovodňová ochrana	W1	+	+
č. 84	Litava IX	Protipovodňová ochrana, biokoridor ÚSES	W1 xU3	+	+
č. 85	Litava X	Protipovodňová ochrana	W1	+	+
č. 86	Litava XI	Protipovodňová ochrana	W1	+	+
č. 87	Za tratí - elektro	Elektr. vedení a TS	TE1	+	-
č. 88	Rychmanov – za evang. kostelem - elektro	Elektr. vedení a TS	TE2	+	-
č. 89	Rychmanov – u družstva - elektro	Elektr. vedení a TS	TE3	+	-
č. 95	U koupaliště V - hráze	Protipovodňová ochrana	T*5	+	-
č. 96	U koupaliště VI - hráze	Protipovodňová ochrana	T*6	+	-

Územní plán vymezuje následující stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit a současně lze uplatnit předkupní právo ve prospěch města Újezd u Brna:

Číslo plochy a název		Stavba	Označení ve výkrese VPS	Vyvlastnění	Předkupní právo ve prospěch města Újezd u Brna
č. 47	Rychmanov – zeměděl. družstvo- vodní nádrž	komunikace	DS1	+	+

G.2 Vymezení veřejně prospěšných opatření

Územní plán vymezuje veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Číslo plochy a název		Opatření	Označení ve výkrese VPS	Vyvlastnění	Předkupní právo ve prospěch státu
č. 50	LBC 5 Za mlýnem	Biocentrum ÚSES	U2	+	+
č. 51	LBC 1 Nad rybníkem	Biocentrum ÚSES	U4	+	+
č. 52	LBC 1 Nad rybníkem	Biocentrum ÚSES	U4	+	+
č. 53	LBC 2 Zadní Přičky	Biocentrum ÚSES	U6	+	+
č. 54	LBC Špiglos	Biocentrum ÚSES	U9	+	+
č. 55	LBC 3 K Žatčanům	Biocentrum ÚSES	U11	+	+
č. 56	LBC 4 Litavské louky	Biocentrum ÚSES	U1	+	+
č. 57	ÚSES - LBK 1 (NRBK 06)	Biokoridor ÚSES	U3	+	+
č. 58	ÚSES - LBK 1 (NRBK 06)	Biokoridor ÚSES	U3	+	+

č. 59	USES - LBK 2 (NRBK 06)	Biokoridor ÚSES	U5	+	+
č. 60	USES - LBK2 (NRBK 06)	Biokoridor ÚSES	U5	+	+
č. 61	USES - LBK2 (NRBK 06)	Biokoridor ÚSES	U5	+	+
č. 62	USES - LBK 3 (NRBK 06)	Biokoridor ÚSES	U7	+	+
č. 63	USES - LBK 4 (RBK 1511)	Biokoridor ÚSES	U8	+	+
č. 64	USES - LBK 5 (RBK 1511)	Biokoridor ÚSES	U10	+	+

G.3 Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou v územním plánu nově vymezovány.

G.4 Vymezení ploch pro asanaci

Plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou v územním plánu vymezovány.

H) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Předkupní právo lze uplatnit pro následující veřejně prospěšné stavby občanského vybavení a pro veřejná prostranství ve prospěch města Újezd u Brna:

Číslo plochy a název		Označení ve výkrese VPS	Stavba
č. 16	U trati - směr Sokolnice I	O1	stavby pro obchod, administrativu a služby včetně zázemí
č. 17	Pod Starou horou - směr Hostěrádky-Rešov	O3	stavby pro obchod, administrativu a služby včetně zázemí
č. 18	U DPS II	O2	domov seniorů
č. 26	U fotbalového hřiště	OS1	sportoviště
č. 27	Hřbitov Újezd	OH1	hřbitov
č. 43	Za mlýnem	O4	stavba pro obchod a služby včetně zázemí
č. 48	Stará hora I	O7	stavby občanského vybavení (např. restaurace, ubytování, volnočasové aktivity, ...), sportoviště
č. 49	Stará hora II	U8	stavby občanského vybavení (např. restaurace, ubytování, volnočasové aktivity, ...), sportoviště, rozhledna
č. 69	U trati	O6	informační centrum
č. 35	Za rychmanovským rybníčkem	PV1	veřejné prostranství
č. 36	Před DPS	PV2	veřejné prostranství

č. 37	Rychmanov za evangel. kostelem III	PV3	veřejné prostranství
č. 38	Pod tratí - u regulační plynové stanice	PV4	veřejné prostranství
č. 39	Pod tratí - za ul. 9. Května	PV5	veřejné prostranství
č. 40	Za tratí III	PV6	veřejné prostranství
č. 41	U městského úřadu	PV7	veřejné prostranství
č. 46	Újezd - u hřbitova	PV8	veřejné prostranství
č. 73	Rychmanov - u Litavy	PV9	veřejné prostranství

I) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Kompenzační opatření se nestanovují.

J) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část obsahuje 23 číslovaných stran. Grafická část obsahuje výkresy č. I.B1, I.B2 , I.B3 a I.B4 tj. celkem 4 výkresy.

K) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Plochy, u kterých je využití podmíněno pořízením územní studie:

Číslo studie (plochy), navrhované funkční využití			Lhůta pro vložení dat do evidence ÚPČ
č.	US1 (1)	<i>Plocha pro bydlení individuální</i>	do 31.12. 2020
č.	US 2 (2, 38, 39, 45)	<i>Plochy pro bydlení individuální a plochy veřejných prostranství</i>	do 31.12. 2020
č.	US 3 (5)	<i>Plocha pro bydlení individuální</i>	do 31.12. 2020
č.	US 4 (21)	<i>Plocha pro bydlení individuální</i>	do 31.12. 2020
č.	US 5 (48)	<i>Plocha občanského vybavení</i>	do 31.12. 2020

Obecné pokyny pro řešení územní studie US 1 pro lokalitu č. 1 (BI):

- řešení zastavovací skladby lokality - členění na jednotlivé pozemky pro rodinné domy a pozemky veřejných prostranství v min. rozloze 1000m² na 2 ha bez pozemních komunikací
- funkční prostorové členění ploch veřejných prostranství včetně řešení dopravní obsluhy a technické infrastruktury (odkanalizování rozvojových ploch řešit oddílnou kanalizací, dešťové vody likvidovat zasakováním a zdržením v území), případně řešení ploch a objektů drobné občanské vybavenosti
- podmínky podrobnější prostorové regulace zástavby
 - míra zastavění (%) pozemku (plocha stavby včetně zpevněných ploch)
 - regulační linie řazení (osazení)

- výškové osazení staveb RD
- tvar (sklon) střech

Obecné pokyny pro řešení územní studie US 2 pro lokality č. 2 a 45 (BI), 38 a 39 (P*):

- řešení zastavovací skladby lokality - členění na jednotlivé pozemky pro rodinné domy a pozemky veřejných prostranství v min. rozloze 1000m² na 2 ha bez pozemních komunikací
- funkční prostorové členění ploch veřejných prostranství včetně řešení dopravní obsluhy a technické infrastruktury (odkanalizování rozvojových ploch řešit oddílnou kanalizací, dešťové vody likvidovat zasakováním a zdržením v území), případně řešení ploch a objektů drobné občanské vybavenosti
- obsluhy a technické infrastruktury, případně řešení ploch a objektů drobné občanské vybavenosti
- podmínky podrobnější prostorové regulace zástavby
 - míra zastavění (%) pozemku (plocha stavby včetně zpevněných ploch)
 - regulační linie řazení (osazení)
 - výškové osazení staveb RD
 - tvar (sklon) střech

Obecné pokyny pro řešení územní studie US 3 pro lokalitu č. 5 (BI):

- řešení zastavovací skladby lokality - členění na jednotlivé pozemky pro rodinné domy a pozemky veřejných prostranství v min. rozloze 1000m² na 2 ha bez pozemních komunikací
- funkční prostorové členění ploch veřejných prostranství včetně řešení dopravní obsluhy a technické infrastruktury (odkanalizování rozvojových ploch řešit oddílnou kanalizací, dešťové vody likvidovat zasakováním a zdržením v území), případně řešení ploch a objektů drobné občanské vybavenosti
- podmínky podrobnější prostorové regulace zástavby
 - míra zastavění (%) pozemku (plocha stavby včetně zpevněných ploch)
 - regulační linie řazení (osazení)
 - výškové osazení staveb RD
 - tvar (sklon) střech

Obecné pokyny pro řešení územní studie US 4 pro lokalitu č. 21 (BI):

- řešení zastavovací skladby lokality - členění na jednotlivé pozemky pro rodinné domy a pozemky veřejných prostranství v min. rozloze 1000m² na 2 ha bez pozemních komunikací
- funkční prostorové členění ploch veřejných prostranství včetně řešení dopravní obsluhy a technické infrastruktury (odkanalizování rozvojových ploch řešit oddílnou kanalizací, dešťové vody likvidovat zasakováním a zdržením v území), případně řešení ploch a objektů drobné občanské vybavenosti
- podmínky podrobnější prostorové regulace zástavby
 - míra zastavění (%) pozemku (plocha stavby včetně zpevněných ploch)
 - regulační linie řazení (osazení)
 - výškové osazení staveb RD
 - tvar (sklon) střech

Obecné pokyny pro řešení územní studie US 5 pro lokalitu č. 48 (O):

- řešení zastavovací skladby lokality
- funkční prostorové členění ploch veřejných prostranství včetně řešení dopravní obsluhy a technické infrastruktury (odkanalizování rozvojových ploch řešit oddílnou kanalizací, dešťové vody likvidovat zasakováním a zdržením v území)
- řešení ploch doprovodné zeleně, odpočinkových ploch včetně vybavení (mobiliáře)
- podmínky podrobnější prostorové regulace zástavby při splnění požadavku na max. výškovou hladinu 10 m nad upraveným terénem např.
 - míra zastavění (%) pozemku
 - regulační linie řazení (osazení)
 - výškové osazení staveb
 - tvar (sklon) střech

L) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Pro navrhované plochy je stanovena následující etapizace, která je vyznačena ve výkrese I.B4 –Výkres pořadí změn v území (Etapizace):

I. etapa:

- 1, 2, 6, 7, 9, 45 (BI), 15, 93 (BH), 23, 24, 25 (SO.3), 16, 17, 18, 43, 48, 49, 69, 91 (O), 27, 44 (OH), 47 (DS), 28 (V), 8 (SP), 30, 31, 32, 33, 87, 88, 89, 95, 96 (T*), 35, 36, 38, 39, 40, 41, 46, 92 (P*), 94 (Z*), 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86 (W), 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 (P), 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 66, 67, 68 (K)

II. etapa,

která je podmíněna vybudováním protipovodňových opatření a přehodnocením stanoveného záplavového území včetně stanovení aktivní zóny:

- 3, 4, 5, 10, 11, 12, 13, 14, 21, 71 (BI), 26 (OS), 37, 73 (P*)

III. etapa – územní rezerva:

- 74, 75, 90 (DS)

M) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Územní plán vymezuje plochu územní rezervy pro řešení silniční dopravy (jižní obchvat města):

Seznam ploch a koridorů územních rezerv			
Plocha, název a navrhované funkční využití			Podmínky prověření
DS74 územní rezerva	Územní rezerva pro jižní obchvat města	Plocha silniční dopravy	Provéřit ve změně územního plánu na základě zpracované územní studie vyplývající ze ZÚR JmK
DS75 územní rezerva	Územní rezerva pro jižní obchvat města	Plocha silniční dopravy	Provéřit ve změně územního plánu na základě zpracované územní studie vyplývající ze ZÚR JmK
DS90 územní rezerva	Územní rezerva pro jižní obchvat města	Plocha silniční dopravy	Provéřit ve změně územního plánu na základě zpracované územní studie vyplývající ze ZÚR JmK

N) VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

V případě realizace **stavby rozhledny** v lokalitě č. **49** se jedná o stavbu, pro kterou architektonickou, část dokumentace může zpracovávat jen **autorizovaný architekt**.