# ÚZEMNÍ PLÁN MODŘICE




OBJEDNATEL: MĚSTO MODŘICE
POŘIZOVATEL: MĚSTSKÝ ÚŘAD MODŘICE

VEDOUCÍ PROJEKTANT: ING. ARCH. ALENA KOŠŤÁLOVÁ

ZODPOVĚDNÍ PROJEKTANTI:
URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ: ING .ARCH. ALENA KOŠŤÁLOVÁ

ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, ZELEŇ, ZEMĚDĚLSKÁ PŘÍLOHA: ING. DRAGA KOLÁŘOVÁ
DOPRAVA: ING. ROSTISLAV KOŠŤÁL
VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ, ENERGETIKA, PLYNOFIKACE: ING. IVANA NOVOTNÁ, ING. OPAT
DIGITÁLNÍ ZPRACOVÁNÍ: ING. GABRIELA KOŠŤÁLOVÁ

**červen 2016**

TENTO PROJEKT JE FINANCOVÁN MĚSTEM MODŘICE

| ZÁZNAM O ÚČINNOSTI | |
|---|---|
| Správní orgán, který územní plán vydal:<br><br>**Zastupitelstvo města Modřice**<br><br>Datum nabytí účinnosti územního plánu Modřice<br><br>..... | |
| Oprávněná úřední osoba pořizovatele:<br><br>Jméno a příjmení : Bc. Květoslava Höklová, DiS.<br>Funkce: vedoucí majetkového odboru<br>Podpis oprávněné úřední osoby:<br><br>..... | Otisk úředního razítka |

**MĚSTO MODŘICE**

**Náměstí Svobody 93, 664 42 Modřice**

V Modřicích dne 30. června 2016

## OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

# ÚZEMNÍ PLÁN MODŘICE

Zastupitelstvo města Modřice příslušné podle ustanovení § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 43 odst. 4 a § 54 stavebního zákona, ustanovení § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ust. § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

**vydává**

# ÚZEMNÍ PLÁN MODŘICE

**formou opatření obecné povahy**

## Údaje o počtu stran územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Územní plán obsahuje textovou a grafickou část.

| | |
|---|---|
| Textová část územního plánu obsahuje: | 56 stran |
| Grafická část obsahuje: | 4 výkresy |

Grafická část územního plánu obsahuje tyto výkresy:

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Základní členění území | měřítko 1 : 5 000 |
| 2 | Hlavní výkres | měřítko 1 : 5 000 |
| 3 | Výkres dopravní infrastruktury | měřítko 1 : 5 000 |
| 4 | Veřejně prospěšné stavby a opatření | měřítko 1 : 5 000 |

**Součástí územního plánu Modřice, vydaného opatřením obecné povahy jsou následující přílohy:**

**Příloha č. 1** – ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Odůvodnění územního plánu obsahuje textovou a grafickou část.

Grafická část odůvodnění obsahuje tyto výkresy:

| | | |
|---|---|---|
| o1 | Koordinační výkres | měřítko : 5 000 |
| o2 | Širší vztahy | měřítko : 20 000 |
| o3 | Zábory zemědělského půdního fondu | měřítko : 5 000 |
| o4 | Koncepce technické infrastruktury – vodní hospodářství | měřítko : 5 000 |
| o5 | Koncepce technické infrastruktury – energetika, spoje | měřítko : 5000 |

**Příloha č. 2** - Vyhodnocení vlivů územního plánu Modřice na životní prostředí pro účely posuzování vlivů koncepcí na životní prostředí dle přílohy č. 1 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění – část A

**Příloha č. 3** - Vyhodnocení vlivů územního plánu Modřice část C-F.

Územní plán Modřice vydaný tímto opatřením obecné povahy platí pro správní území města Modřice a zahrnuje katastrální území Modřice.

Poučení

Proti územnímu plánu Modřice, který je vydán formou opatření obecné povahy, nelze podat opravný prostředek ( § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

Ing. Hana Chybíková
místostarostka

MĚSTO MODŘICE

Ing. Josef Šiška
starosta

Opatření obecné povahy – Územní plán Modřice bylo vydáno Zastupitelstvem města Modřice dne 29. června 2016 Usnesením č.4M-Z-1.4/2016

Opatření obecné povahy – Územní plán Modřice nabylo účinnosti dne .....

# ÚZEMNÍ PLÁN MODŘICE

**TEXTOVÁ ČÁST**

# OBSAH


1 Vymezení zastavěného území ..... 9

2 Základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot ..... 9

3 Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému veřejné zeleně ..... 10

3.1 Urbanistická koncepce ..... 10
3.2 Vymezení zastavitelných ploch ..... 14
3.3 Vymezení ploch přestavby ..... 19
3.4 Vymezení systému veřejné zeleně ..... 19
3.5 Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v zastavitelných plochách 22

4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umisťování ..... 22

4.1 Koncepce dopravní infrastruktury ..... 22
4.2 Koncepce technické infrastruktury ..... 24
4.3 Koncepce nakládání s odpady ..... 21
4.4 Koncepce občanského vybavení ..... 26
4.5 Koncepce veřejných prostranství ..... 27

5 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a pod. ..... 28

6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití) ..... 32

6.1 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití 32
6.2 Stanovení podmínek prostorového uspořádání 51
6.3 Stanovení monitorovacích ukazatelů pro sledování vlivů ÚP na životní prostředí 52

7 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 ..... 52

7.1 Veřejně prospěšné stavby ..... 53
7.2 Veřejně prospěšná opatření ..... 53
7.3 Asanace ..... 53

8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona ..... 53

9 Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 SZ ..... 53

10 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jejich prověření ..... 53

11 Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci ..... 53

12 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovením podmínek pro její pořízení

a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti ..... 54

13 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o uměnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu ..... 56

14 Stanovení pořadí změn v území ..... 56

15 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může projektant vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen urbanizovaný architekt ..... 56

16 Údaje o počtu listů §zemního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části ..... 56

# 1 Vymezení zastavěného území

- Zastavěná území byla nově vymezena v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen stavební zákon) k 01. 10. 2013.
- Hranice zastavěných území jsou vymezeny zejména ve výkresech základního členění, v hlavním výkrese, v koordinačním výkrese a ve výkrese předpokládaných záborů půdního fondu.

# 2 Základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Navržená koncepce dalšího rozvoje města Modřice vychází ze záměrů platného územního plánu sídelního útvaru (dále jen ÚPN SÚ) a jeho změn č. I až č. VIII ( bez změny č. VI, jejíž projednávání bylo zastaveno). Tato koncepce respektuje kulturní a přírodní hodnoty města a vytváří podmínky pro zachování krajinného rázu jako součásti budoucího obrazu města.

Navržené rozvojové plochy navazují na plochy se stejným nebo podobným funkčním využitím a doplňují je tak, aby vznikl komplexní ucelený útvar.

Celková koncepce rozvoje města

- Respektováno je stávající rozložení ploch s rozdílným způsobem využití na území města Modřice.
- V maximální možné míře je chráněno kulturní a architektonické dědictví města.
- Zachována je stávající urbanistická a architektonická struktura a kompozice města. Nově navržené plochy tuto strukturu zohledňují.
- Řešena je dopravní obsluha města individuální a hromadnou dopravou.
- Důsledně jsou chráněny přírodní a urbanistické hodnoty.
- Dbáno je na zachování krajinného rázu především v severozápadní části katastrálního území, kde je zachována rozmanitost přírodního prostředí zastoupena kulturou lesa, přírodními plochami, plochami smíšenými nezastavěného území, veřejnou zelení a plochami zemědělsky obhospodařovanými. Na ně navazují plochy vinic a sadů, které jsou jedinečným zastoupením na území katastru města. Celá lokalita je z hlediska přírodního a krajinného rázu nejcennějším územím.
- Regulační zásady pro plochy s rozdílným způsobem využití i zásady prostorového uspořádání jsou stanoveny s ohledem na zachování estetické úrovně obrazu sídla, odpovídající svému umístění v urbanistické struktuře.
- Město Modřice se nachází v brněnské regionální aglomeraci v těsné blízkosti města Brna. Je s ním spojeno železniční tratí, silnicí I/52 a dálnicí D2. Vzhledem k tomuto výhodnému a rychlému dopravnímu napojení s krajským městem Brnem je v návrhu řešení ÚP zohledněn zájem o výstavbu rodinných domů a bytů v bytových domech. Modřice tak plní v systému osídlení brněnské aglomerace mimo jiné i funkci rezidenční.
- Ve městě je silně zastoupena výroba a komerce, která v systému osídlení představuje významnou nabídku pracovních příležitostí využívanou také obyvateli města Brna a obyvateli jihu brněnské aglomerace. Návrhové plochy pro tyto funkce jsou převážně převzaty z předchozího platného ÚPN SÚ Modřice a jeho platných změn.

**Hlavní cíle rozvoje města**

- Cílem územního plánu je držet zásadu udržitelného rozvoje sídla spočívajícího ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.
- Řešením je navržen rozvoj města tak, aby byla zajištěna co nejvhodnější a nejoptimálnější skladba funkčních ploch.
- Řešením jsou doplněny a rozšířeny plochy pro sport, sport rekreační i pro další formy rekreace.
- Jsou vyhodnoceny stávající a vymezeny zastavitelné plochy pro bydlení.
- Jsou vyhodnoceny stávající plochy podnikatelských aktivit, v případně potřeby s možností jejich rozšíření.
- Návrh řešení komerčních ploch zachovává stávající urbanistickou koncepci a pouze ji upravuje, případně rozšiřuje.
- Navržením úprav veřejných prostranství a doplněním ploch veřejné zeleně je usilováno o zvelebení města.
- Řešením je posouzena dopravní situace ve městě, a to zejména s ohledem na nadřazenou silniční síť, která je v řešení návrhu vymezena jako plochy rezerv.

**Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot**

Ochrana přírody a krajiny

Cílem návrhu územního plánu města Modřice je z hlediska ochrany přírody a krajiny respektování přírodních hodnot území. Rozvoj zastavěného území je usměrňován do kompaktní formy pouze s dílčími vstupy do volné krajiny.

Územní plán respektuje a vymezuje stanovená záplavová území řeky Svratky a řeky Bobravy, včetně jejich aktivních zón.

Dále územní plán vymezuje základní skladebné částí územního systému ekologické stability a stanoví podmínky jejich využití.

Ochrana kulturních hodnot v území

Cílem návrhu územního plánu je rovněž ochrana kulturního dědictví původní obce. Jde především o urbanistickou strukturu původní návsi (nyní centrální zóna města a je zastoupena zejména objekty kostela, radnice, fary a hotelu, které jsou situovány kolem náměstí Svobody).

Respektovány jsou všechny nemovité kulturní památky i objekty historicky cenné.

Z hlediska dalšího rozvoje města Modřice je důležitým faktorem zachování vlastní identity, která je silně ovlivňována krajským městem Brnem.

# 3 Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému veřejné zeleně

## 3.1 Urbanistická koncepce

Územní plán zachovává kontinuitu města a rozvíjí město jako souvisle urbanizovaný celek ve vazbě na historické jádro, respektive plochy smíšené centrální (SC), které tvoří přirozené centrum města. Na přirozené centru města bezprostředně navazují plochy stabilizované určené k bydlení v bytových a rodinných domech.

Územní plán řeší rozvoj urbanistické struktury města a navrženým uspořádáním ploch s rozdílným způsobem využití vytváří územně technické podmínky pro zlepšení kvality životního prostředí.

## Koncepce rozvoje ploch s rozdílným způsobem využití

### Plochy bydlení (B)

Základem urbanistické koncepce v oblasti bydlení na území města Modřice je, že se nebudou výrazně rozšiřovat plochy bydlení na pozemky kvalitní orné půdy.

Bydlení v bytových domech je převážně realizováno formou sídlištní zástavby. Prioritní záměr města je **tyto stávající stabilizované plochy dále nezahušťovat stavebními objekty**, ale zaměřit se na celkové zlepšení životního prostředí jednotlivých vnitrobloků, a to zejména formou veřejné zeleně a revitalizaci veřejných prostranství. Z těchto důvodů byly tyto plochy navrženy územním plánem pro vypracování územních studií.

Individuální bydlení v rodinných domech ve stabilizovaném území je řešeno pouze dostavbou proluk.

Plochy bydlení v bytových domech (BH)

- Plocha bydlení v bytových domech (BH) při ulici Komenského je vymezena jako plocha přestavby (PA4), která doplňuje a rozšiřuje stávající sídlištní zástavbu.

Plochy bydlení v rodinných domech (BI)

- Výstavba zastavitelných ploch bydlení v rodinných domech navazuje na rozestavěnou lokalitu v ulici Masarykova (BI/b1).
- Vymezeny jsou zastavitelné plochy (BI/b2, BI/b3) v lokalitě Zahrádky.
- Dotvářena bude pouze jednotlivými objekty rodinných domů stávající zástavba v lokalitách Bobrava, U hřiště a v ulici Prusinovského.

### Plochy smíšené (S)

Plochy smíšené obytné (SO)

- Vymezeny jsou zastavitelné plochy smíšené obytné v návaznosti na ulici Tyršovu (SO/s1 a SO/s2).
- V proluce na ulici Brněnské je vymezena zastavitelná plocha smíšená obytná (SO/s3).
- vymezena je zastavitelná plocha smíšená obytná je vymezena v lokalitě u Bobravy (SO/s4).
- vymezena je zastavitelná plocha smíšená obytná při ul. Tyršova (SO/s5)
- vymezena je zastavitelná plocha smíšená obytná na ul. Hřbitovní (SO/s6)
- vymezena je zastavitelná plocha smíšená obytná u lokality Zahrádky (SO/s7)

Plochy smíšené centrální (SC).

- Plochy smíšené centrální, které tvoří přirozené centrum města (v okolí náměstí Svobody) jsou vymezeny jako plochy stávající a jsou využívány z převážné části k bydlení.
- vymezena je zastavitelná plocha smíšená centrální na ulici Prusinovského (SC/s8)

### Plochy občanského vybavení (O)

Stávající plochy veřejného a komerčního občanského vybaven, včetně jejich zařízení, převážně respektují plochy již vymezené v ÚPNSÚ Modřice a v jeho platných změnách.

Plochy občanského vybavení veřejného (OV)

- Pro občanské vybavení veřejné je navržena plocha pro služby a jejich technické zázemí, a to postupnou přestavbou v části lokality Saromex (OV/o2).

Plochy občanského vybavení komerčního (OK)

- Rozvoj plochy občanského vybavení komerčního u křížení dálnice D2 se silnicí II/152 (OK/o3) spočívá zejména ve snaze o doplnění prostředí se stávající kumulací komerčních aktivit situovaných u této dálniční křižovatky. V platném ÚPN SÚ byla tato plocha vymezena jako plocha výhledová, respektive jako plocha územní rezervy. V podstatě se tedy jedná o plochu převzatou z platného ÚPN SÚ Modřice.
- Další zastavitelná plocha pro občanské vybavení komerční (OK/o4) je vymezena ve východní části města v přímé návaznosti na město Brno a doplňuje plochy areálu CTP se stejným funkčním využitím. V platném ÚPN SÚ Modřice bylo řešeno změnou č. III. ÚPN SÚ.

Plochy občanského vybavení pro tělovýchovu a sport (OS)

- Vymezena je zastavitelná plocha pro sport, respektive pro víceúčelovou sportovní halu v místě u stávající sokolovny s přilehlým okolím (OS/o1).
- Dále jsou vymezeny zastavitelné plochy pro doplnění menších hřišť, a to v návaznosti na stávající plochy u sokolovny a u hřiště (OS/o6 a OS/o7).

## Plochy rekreace (R)

Plochy rekreace jsou na území města Modřice převážně stabilizovány.

Plochy rekreace hromadné (RH),

- Zastavitelná plocha pro hromadnou rekreaci je vymezena v lokalitě Bobrava jako zastavitelná plocha (RH/r2) s využitím pro volnočasové aktivity a zeleň .

Plochy rekreačních zahrádek (RZ)

Plochy rekreačních zahrádek jsou pouze stávající. Zastavitelné plochy nejsou vymezeny.

## Plochy výroby a skladování (V)

Rozvoj výrobních ploch je jedním z nejdůležitějších faktorů a jejich rozvoj na území města Modřice je převážně soustředěn při železniční trati a podél silnice I/52, která pak pokračuje jako D52. Další rozvoj průmyslové výroby a skladování nad rámec ploch vymezených řešením ÚP není navrhován a řešení se soustředí zejména na revitalizaci stabilizovaných výrobních areálů s důrazem na celkové zlepšení životního prostředí města.

Plochy pro průmyslovou výrobu a skladování (VP)

- Vymezená zastavitelná plocha pro průmyslovou výrobu a skladování (VP/v1) je situována na severním okraji katastru, a to v návaznosti na stávající průmyslové areály (za Kovolitem).
- Vymezená zastavitelná plocha pro průmyslovou výrobu a skladování je situována v jižní části katastru v lokalitě U vlečky (VP/v7).

Plochy pro drobnou výrobu, výrobní služby a administrativu (VD)

- Vymezeny jsou zastavitelné plochy pro drobnou výrobu, výrobní služby a administrativu při ulici Tyršova (VD/v2, VD/v3 a VD/v4) v přímé návaznosti na stávající plochy výroby.
- Vymezena je zastavitelná plocha pro drobnou výrobu, výrobní služby a administrativu (VD/v5), která je situována v okolním území bývalého zemědělského areálu v lokalitě U vlečky.

Plochy smíšené výrobní (SP)

- Vymezena je zastavitelná plocha smíšená výrobní v ulici Tyršova (SP/q1), a to v návaznosti na smíšené obytné území. V této lokalitě nemůže být provozována činnost, která by negativně ovlivnila okolní životní prostředí.
- Další zastavitelná plocha smíšená výrobní (SP/q2) je vymezena při ulici Brněnské.

## Plochy dopravní infrastruktury (D)

Plochy dopravní infrastruktury jsou navrženy pro řešení dopravních vztahů, úpravy a přeložky silnic II. a III. třídy, úpravy křižovatek a umístění dopravních staveb a zařízení (např. garáží, parkovišť atp.).

Plochy dopravní vybavenosti (DV)

- Vymezena je zastavitelná plocha pro parkoviště u dálnice D2 v přímé návaznosti na areál CTP (DV/d4).
- Vymezena je zastavitelná plocha pro parkoviště v lokalitě Pod kaštany (DV/d5).
- Vymezena je zastavitelná plocha pro odstavné parkoviště v přímé vazbě na areál CTP u řeky Bobravy (DV/d7).
- Vymezena je zastavitelná plocha pro situování řadových garáží při ulici Za Humny (DV/d10).

Plochy silniční dopravy (DS)

- Vymezena je zastavitelná plocha pro rozšíření dálniční rampy u dálnice D2 (DS/d1).
- Vymezena je zastavitelná plocha pro komunikaci v lokalitě k Holáskám (DS/d3).
- Vymezena je zastavitelná plocha pro úpravu křižovatky s místní komunikací na silnici II/152 – lokalita U vlečky (DS/d9).
- Vymezena je zastavitelná plocha pro přeložku silnice II/152 (DS/d11) „Želešický obchvat"

Řešením ÚP jsou vymezeny územní rezervy pro koridory nadřazené silniční dopravy. V nezastavěném území jsou tyto koridory silnic vyššího dopravního systému vymezeny o celkové šířce 200 m mimo koridor územní rezervy RA 11 vymezený o celkové šířce 50 m

- RA1 – koridor územní rezervy pro jihozápadní tangentu
- RA2 - koridor územní rezervy pro jižní tangentu
- RA3 - koridor územní rezervy pro křižovatku jižní a jihozápadní tangenty
- RA4 - koridor územní rezervy pro přeložku silnice II/152
- RA6 - koridor územní rezervy pro severovýchodního obchvatu Modřic (III/15278)
- RA7 - koridor územní rezervy pro silnici III. třídy a tramvajovou trať do Přízřenic
- RA8 - koridor územní rezervy pro silnici II. nebo III. třídy spojující Modřice a Popovice
- RA11 - koridor územní rezervy pro rozšíření dálnice D2

Plochy drážní dopravy (DZ)

Řešením ÚP jsou vymezeny územní rezervy pro koridory :

- RA7 - koridor územní rezervy pro tramvajovou trat a silnici do Přízřenic
- RA10 - koridor územní rezervy pro vysokorychlostní železniční trat VR1

Zastavitelné plochy ani koridory řešením územního plánu nebyly vymezeny.

Plochy účelových komunikací (DU)

Koridory pro účelové komunikace nejsou vymezovány.

### Plochy technické infrastruktury T (TI, TO)

Územním plánem je vymezeno uspořádání technické infrastruktury vytvářející předpoklady pro obsluhu města a jeho nově vymezených zastavitelných ploch všemi druhy médií. Jedná se o zásobování vodou, odkanalizování, zásobování elektrickou energií a plynem a o spoje a radiokomunikace.

Plocha technické infrastruktury (TI)

- Jako zastavitelné plochy jsou vymezeny plochy (TI/t1 a TI/t2) jako hráze poldrů u ulice Tyršova.
- Zastavitelná plocha (TI/t3) v lokalitě Modřická je vymezena jako hráz poldru. V této lokalitě je nutno respektovat přírodní hodnoty území.

Nakládání s odpady (TO)

Nakládání s odpady a likvidace komunálního odpadu bude zajišťováno v souladu s "Plánem odpadového hospodářství města Modřice". Sběrný dvůr zůstává jako stávající na okraji průmyslové zóny v ulici Tyršova. Nová plocha pro sběrný dvůr není územním plánem vymezena.

### Plochy veřejných prostranství (P)

Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny formou uličních prostorů pro obsluhu území dopravní a technickou infrastrukturou, a to jako plochy převážně zpevněné.

V souladu s požadavkem KÚ JMK OŽP je obecně stanovena podmínka, že cit.: „při přípravě liniových staveb zabezpečit dostatečnou prostupnost krajiny."

Ve stabilizovaných území řešení klade důraz na jejich postupnou revitalizaci, zejména u ploch sídlištní zástavby, a to stanovením zpracování územních studií.

## 3.2 Vymezení zastavitelných ploch

**Plochy bydlení B (BI)**

| číslo plochy | způsob využití a lokalizace | podmínky | poznámka |
|---|---|---|---|
| **BI/b1** | bydlení v rodinných domech při ul. Masarykově | - obytné objekty i celý venkovní chráněný prostor stavby lze realizovat, pokud bude situován mimo hlukové pásmo silnice III/15278; případná protihluková opatření budou navržena v podrobnější dokumentaci<br>- situovat za předpokladu realizace protipovodňové hráze v souladu s Generelem odvodnění města Brna<br>- je třeba respektovat EVL Modřické rameno<br>- je třeba respektovat vedení VN, vodovodní řad a jejich OP | - je třeba respektovat manipulační pásmo vodního toku 8 m od břehové čáry a zeleň lokality Natura 2000<br>- v lokalitě budou realizována opatření pro zachycování dešťových vod |
| **BI/b2** | bydlení v rodinných domech – lokalita Zahrádky | - územní studie ve smyslu §30 SZ<br>- úprava šířky komunikace | - vymezit plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu<br>- v lokalitě budou realizována opatření pro zachycování dešťových vod |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BI/b3** | bydlení v rodinných domech - lokalita Zahrádky | - územní studie ve smyslu §30 SZ<br>- úprava šířky komunikace | - vymezit plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu<br>- v lokalitě budou realizována opatření pro zachycování dešťových vod |

## Plochy smíšené obytné SO

| číslo plochy | způsob využití a lokalizace | Podmínky | poznámka |
|---|---|---|---|
| **SO/s1** | plochy smíšené obytné v ulici Tyršova | - lokalita je podmíněně vhodná k bydlení s ohledem na ohrožení hlukem ze silnice I/52<br>- případná protihluková opatření budou navržena v podrobnější dokumentaci | - vymezit plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu<br>- je nutno respektovat trasu dálkového optického kabelu včetně jeho ochranného pásma<br>- v lokalitě budou realizována opatření pro zachycování dešťových vod |
| **SO/s2** | plochy smíšené obytné v ulici Tyršova | - lokalita je podmíněně vhodná k bydlení s ohledem na ohrožení hlukem ze silnice I/52<br>- případná protihluková opatření budou navržena v podrobnější dokumentaci | - vymezit plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu<br>- je nutno respektovat trasu dálkového optického kabelu včetně jeho ochranného pásma<br>- v lokalitě budou realizována opatření pro zachycování dešťových vod |
| **SO/s3** | plochy smíšené obytné při ulici Brněnská | - lokalita je podmíněně vhodná k bydlení s ohledem na ohrožení hlukem<br>- lokalita leží v ochranném a hlukovém pásmu železnice a výhledové koridoru vysokorychlostní tratě (VR1);<br>- nutno udělení výjimky MD ČR | - využití této plochy je vázáno souhlasem drážního úřadu a souhlasem správce tratě<br>- v lokalitě budou realizována opatření pro zachycování dešťových vod |
| **SO/s4** | plochy smíšené obytné lokalita Bobrava | - případná protihluková opatření budou navržena v podrobnější dokumentaci<br>- lokalita leží v ochranném a hlukovém pásmu železnice a výhledového koridoru vysokorychlostní tratě (VR1);<br>- nutno udělení výjimky MD ČR | - lokalita je v záplavovém území mimo aktivní zónu<br>- v lokalitě budou realizována opatření pro zachycování dešťových vod<br>- využití této plochy je vázáno na řešení způsobu odkanalizování |
| **SO/s5** | Plocha smíšená obytná při ul. Tyršova | - případná protihluková opatření budou navržena v podrobnější dokumentaci<br>- lokalita je podmíněně vhodná k bydlení s ohledem na ohrožení hlukem ze silnice I/52 | - v lokalitě budou realizována opatření pro zachycování dešťových vod |
| **SO/s6** | Plocha smíšená obytná při ul. Hřbitovní | - případná protihluková opatření budou navržena v podrobnější dokumentaci | - v lokalitě budou realizována opatření pro zachycování dešťových vod |

| číslo plochy | způsob využití a lokalizace | Podmínky | poznámka |
|---|---|---|---|
| **SO/s7** | Plocha smíšená obytná u lokality Zahrádky | - případná protihluková opatření budou navržena v podrobnější dokumentaci<br>- lokalita je podmíněně vhodná k bydlení s ohledem na ohrožení hlukem ze silnice I/52<br>- územní studie ve smyslu §30 SZ | - v lokalitě budou realizována opatření pro zachycování dešťových vod |

## Plochy smíšené centrální SC

| číslo plochy | způsob využití a lokalizace | Podmínky | poznámka |
|---|---|---|---|
| **SC/s8** | Plocha smíšená centrální v ulici Prusinovského | - respektována bude výšková hladina zástavby v centrální zóně | - v lokalitě budou realizována opatření pro zachycování dešťových vod |

## Plochy občanského vybavení O (OV, OK, OS)

| číslo plochy | způsob využití a lokalizace | Podmínky | Poznámka |
|---|---|---|---|
| **OV/o2** | technické zázemí MÚ na ul. Hybešova | | |
| **OK/o3** | komerční využití a administrativa - lokalita Svratecká | - řešit dopravní napojitelnost na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou komunikaci<br>- přeložka VTL plynovodu | - v zastavitelné ploše budou realizována opatření pro zachycování dešťových vod<br>- výšková hladina nové zástavby nesmí překročit výškovou hladinu zástavby stávající |
| **OK/o4** | komerční využití (obchodní areál) u dálnice D2 | | - realizace inženýrských sítí<br>- v zastavitelné ploše budou realizována protipovodňová opatření a opatření pro zachycování dešťových vod |
| **OS/o1** | víceúčelová sportovní hala u sokolovny | - při zásahu do OP dráhy nutno vyžádat stanovisko Drážního úřadu | - odstranění stávajícího rodinného domu<br>- v zastavitelné ploše budou provedena opatření ke snížení okamžitého odtoku dešťových vod (retenční nádrž) |
| **OS/o6** | veřejné sportoviště U hřiště | | - případná protihluková opatření budou navržena v podrobnější dokumentaci |
| **OS/o7** | malá hřiště, zeleň U hřiště | - bez objektů pro ubytování a staveb trvalého charakteru | - případná protihluková opatření budou navržena v podrobnější dokumentaci |

## Plochy rekreace R (RH)

| číslo plochy | Způsob využití a lokalizace | podmínky | poznámka |
|---|---|---|---|
| RH/r2 | rekreace hromadná, volnočasové aktivity v lokalitě Bobrava | - realizace bez staveb pro ubytování<br>- časové omezení staveb | |

## Plochy výroby a skladování V (VP, VD, SP)

| číslo plochy | způsob využití a lokalizace | Podmínky | Poznámka |
|---|---|---|---|
| **VP/v1** | průmyslová výroba a skladování za Kovolitem | - je nutné respektovat vedení VVN a VN a jejich ochranná pásma<br>- je nutné respektovat koridor územní rezervy pro tramvajovou trať z Brna – Přízřenic a koridor pro přeložku silnice III/15279 | - řešit dopravní obslužnost plochy |
| **VP/v7** | Průmyslová výroba a skladování v jižní části U vlečky | - řešit zásobování vodou a odkanalizování připojením na ČOV | - na část plochy bylo vydáno územní rozhodnutí včetně napojení na IS (mimo jiné i na samostatnou ČOV)<br>- v zastavitelné ploše budou realizována opatření pro zachycování dešťových vod |
| **VD/v2** | drobná výroba, lokalita při ul. Tyršova | - rozšíření komunikace a úpravy ulice Tyršova | - v zastavitelné ploše budou realizována opatření pro zachycování dešťových vod |
| **VD/v3** | drobná výroba, lokalita při ul. Tyršova | - rozšíření komunikace a úpravy ulice Tyršova<br>- je třeba respektovat vedení VN a jeho ochranné pásmo | - v zastavitelné ploše budou realizována opatření pro zachycování dešťových vod |
| **VD/v4** | drobná výroba, lokalita při ul. Tyršova | - rozšíření komunikace a úpravy ulice Tyršova | - v zastavitelné ploše budou realizována opatření pro zachycování dešťových vod |
| **VD/v5** | drobná výroba smíšená při ul. U Vlečky | - řešit dopravní obslužnost ze stávající plochy VD | - v lokalitě budou realizována opatření pro zachycování dešťových vod |
| **SP/q1** | smíšená plocha výrobní v ulici Tyršova | - rozšíření komunikace a úpravy ulice Tyršova | - v lokalitě budou realizována opatření pro zachycování dešťových vod |
| **SP/q2** | smíšená plocha výrobní v ul. Brněnská | - případná protihluková opatření budou navržena v podrobnější dokumentaci | - v lokalitě budou realizována opatření pro zachycování dešťových vod |

## Plochy dopravní infrastruktury D (DS, DV)

| číslo plochy | způsob využití a lokalizace | Podmínky | Poznámka |
|---|---|---|---|
| **DS/d1** | rozšíření dálniční rampy D2 | | |
| **DS/d3** | komunikace pro napojení obchodní zóny | | |
| **DV/d4** | parkoviště – u dálnice D2 | | |
| **DV/d5** | parkoviště Pod kaštany | | |
| **DV/d7** | parkoviště CTP u Bobravy | - parkoviště nesmí být v kolizi s lokálním biokoridorem a okolní zelení | |
| **DS/d9** | úprava křižovatky a napojení komunikace U vlečky na silnici II/152 | | |
| **DV/d10** | řadové garáže Za humny | | |
| **DS/d11** | přeložka silnice II/152 tzv. „Želešický obchvat" | | |

## Plochy technické infrastruktury T (TI)

| číslo plochy | Způsob využití a lokalizace | podmínky | Poznámka |
|---|---|---|---|
| **TI/t1** | hráz poldru, ul Tyršova | | - hráz jako samostatná stavba protipovodňového opatření suchého poldru |
| **TI/t2** | hráz poldru, ul. Tyršova | | - hráz jako samostatná stavba protipovodňového opatření suchého poldru |
| **TI/t3** | hráz poldru, Modřická pískovna | | - hráz jako samostatná stavba protipovodňového opatření suchého poldru<br>- respektovat přírodní hodnoty území VKP Modřická pískovna |

## Plochy veřejných prostranství P

| číslo plochy | Způsob využití a lokalizace | podmínky | Poznámka |
|---|---|---|---|
| **P/p1** | rozšíření ulice Tyršova | | |
| **P/p2** | rozšíření ulice ul. Tyršova | | - spojka Tyršova-Vídeňská |
| **P/p3** | rozšíření komunikace Tyršova – Vídeňská | | - spojka Tyršova-Vídeňská-Brněnská |
| **P/p4** | pěší propojení ul. Tyršovy s nádražím | | - spojka Tyršova-Vídeňská-Brněnská - nádraží |
| **P/p5** | rozšíření ulice, ul. Tyršova | | |

| číslo plochy | Způsob využití a lokalizace | podmínky | Poznámka |
|---|---|---|---|
| **P/p6** | rozšíření ulice, ul. Zahrádky | | |
| **P/p13** | veřejné prostranství u Olympie | - nutno respektovat vedení VVN | |
| **P/p9** | veřejné prostranství u Saromexu | | |
| **P/p10** | cyklostezka, pěší komunikace, rekreace na severní hranici katastru | - respektovat navržené biocentrum | |
| **P/p12** | cyklostezka, pěší komunikace, na jižní hranici katastru | - respektovat navržené biocentrum | |

## 3.3 Vymezení ploch přestavby

### Plochy přestavby PA

| název lokality | Označení plochy | způsob využití po přestavbě | podmínky | poznámka |
|---|---|---|---|---|
| **komerce v oku křižovatky I/52 x II/152** | PA1 | plochy smíšené nezastaveného území (NS) | - stávající objekty a zařízení motokárové dráhy nebudou rozšiřovány, ale postupně odstraňovány | V grafické části označeno stávajícím způsobem využití plochy v trojúhelníku |
| **plocha skladů u silnice II/152** | PA2 | plochy smíšené nezastaveného území (NS) | - stávající objekty a zařízení v ochranném pásmu VVN budou postupně odstraňovány | V grafické části označeno stávajícím způsobem využití plochy v trojúhelníku |
| **výrobní služby v oku křižovatky I/52 x II/152** | PA3 | plochy smíšené nezastaveného území (NS) | - stávající objekty a zařízení budou postupně odstraňovány | V grafické části označeno stávajícím způsobem využití plochy v trojúhelníku |
| **Komerční plocha při ul. Komenského** | PA4 | Bydlení v bytových domech (BH) | - stávající objekty a zařízení budou postupně odstraňovány<br>- územní studie ve smyslu §30 SZ | V grafické části označeno stávajícím způsobem využití plochy v trojúhelníku |

## 3.4 Vymezení systému veřejné zeleně

Základ urbanistické koncepce v systému veřejné zeleně je tvořen zejména stávajícími pozemky parkových úprav, pásy zeleně podél komunikací, vodních toků, podél ploch výroby, skladování a ploch komerce. Systém veřejné zeleně je dotvářen zelení převážně soukromou, a to v rámci stávajících i zastavitelných ploch bydlení.

Koncepce rozvoje města počítá s uceleným systémem zeleně, která je součástí jednotlivých zastavitelných ploch. Přesto je v urbanistické koncepci města nepostradatelná.

Plochy zeleně uvnitř zastavěného území a v návaznosti na něj jsou v rámci ÚP zařazeny do výčtu ploch s rozdílným způsobem využití jako plochy veřejné zeleně. Plochy systému veřejné zeleně jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro zachování a rozvoj zeleně v zastavěném území a zastavitelných plochách.

Zahrnuje plochy označené jako:

## Plochy veřejné zeleně (PZ)

Tyto plochy jsou ve stávající struktuře města vymezeny jako plochy veřejné zeleně veřejně přístupné v úzké vazbě na veřejná prostranství, které jsou situované zejména v prostorách na náměstích, u zdravotního střediska, u nádraží atp. Plochy veřejně přístupné veřejné zeleně jsou vymezeny v západní části území v návaznosti na novou obytnou výstavbu. Tyto plochy zároveň řeší potřebu vymezení veřejných prostranství pro zastavitelné plochy bydlení.

Vymezené plochy jsou PZ/z1 (park u Bobravy), PZ/z2 (lokalita Zahrádky – dětské hřiště) a PZ/z3 (u dálnice D2 park a dětská hřiště).

Systém veřejné zeleně je dotvářen zelení v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití jako jsou zejména:

Plochy zemědělské NZ

Plochy zemědělské jsou tvořeny zemědělským půdním fondem. Zvláště jsou vymezeny plochy zemědělské specifické výroby a intenzivní trvalé kultury jako jsou sady a vinice.

Jedná se zejména o vymezení těchto ploch NZo (orná půda), NZs (plochy sadů), NZv (plochy vinic, NZt (trvalé travní porosty, NZz (plochy zahradnictví).

Vymezená je plocha NZ/t13 (trvalý travní porost při ul. Tyršova).

Plochy smíšené nezastavěného území (NS)

Tyto plochy jsou tvořeny významnějšími pozemky ochranné a izolační zeleně např. podél toků řek, podél průmyslových areálů, podél významných silničních tahů zejména jako plochy izolační a plochy biokoridorů ÚSES.

Vymezeny jsou plochy NS/n1(sypaná hráz u Staré řeky) NS/n8 (izolační zeleň při VKP Primál), NS/n7 (izolační zeleň při toku Bobrava), NS/n9 (izolační zeleň U Vlečky) a NS/n6 (zeleň při ul. Tyršova).

Plochy přírodní NP

Plochy přírodní jsou převážně funkčně samostatné celky, které jsou vymezovány zejména za účelem vymezení podmínek na ochranu přírody a krajiny.

Vymezeny jsou plochy NP/n2 (RBC 071), NP/n3 (LBC při toku Svratky), NP/n4 (LBC při toku Svratky), NP/n5 (LBC při toku Svratky) a NP/n10 (LBC 071).

Dále se jedná o zeleň, která je zastoupena v rámci jiných funkčních ploch, a to především ploch bydlení a ploch smíšených obytných.

## Plochy vodní a vodohospodářské W (WP)

Plochy vodní (W) jsou vymezeny v návrhu ÚP jako plochy stabilizované (převzaty z ÚAP jako stávající limity v území).

Plochy vodohospodářské (WP) jsou určeny pro ochranu krajiny převážně formou protierozních a protipovodňových opatření, zejména suchých poldrů, které lze vymezovat ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území.

Vymezeny jsou zastavitelné plochy suchých poldrů WP/w1 a WP/w2 (obě při ul. Tyršova).

Vymezení ploch nezastavěného území

| číslo plochy | způsob využití a lokalizace | podmínky | Poznámka |
|---|---|---|---|
| **PZ/z1** | veřejné zeleň veřejně přístupná – park u Bobravy | | |
| **PZ/z2** | veřejné zeleň veřejně přístupná v lokalitě Zahrádky- dětské hřiště, | | |
| **PZ/z3** | veřejné zeleň veřejně přístupná v lokalitě „u dálnice D2" rozhraní k.ú. Modřice a k.ú. Brna – park, dětská hřiště | | |
| **NZ/t13** | travní porost navazující na suchý poldr v západní části katastru při ulici Tyršova | | |
| **NS/n1** | protipovodňové opatření dle Generelu odvodnění města Brna u Staré řeky - náhonu | | sypaná hráz |
| **NS/n6** | zeleň při ul. Tyršova | | |
| **NS/n7** | izolační zeleň při toku Bobrava | | biokoridor |
| **NS/n8** | izolační zeleň při VKP Primál | | |
| **NS/n9** | izolační zeleň U Vlečky | | |
| **NP/n2** | RBC 071 | | regionální biocentrum |
| **NP/n3** | LBC při toku Svratky | | lokální biocentrum |
| **NP/n4** | LBC při toku Svratky | | lokální biocentrum |
| **NP/n5** | LBC při toku Svratky | | lokální biocentrum |
| **NP/n10** | LBC 071 | | lokální biocentrum |
| **WP/w1** | při ul. Tyršova | | suchý poldr |
| **WP/w2** | při ul. Tyršova | | suchý poldr |

### 3.5 Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v zastavitelných plochách je stanoveno následovně:

- plochy bydlení v bytových domech (BH) – min. 40%,
- plochy bydlení v RD (BI) – min. 50%,, pokud není specifickým opatřením stanoveno jinak
- plochy smíšené obytné (SO) – min. 50%
- plochy občanského vybavení– veřejné infrastruktury (OV) – min. 20%, pokud není specifickým opatřením stanoveno jinak,
- plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OK) – min. 20%,
- plochy občanského vybavení – tělovýchovy a sportu (OS) – min. 40%, pokud není specifickým opatřením stanoveno jinak,
- plochy rekreace (RH, RZ) – min. 80%
- plochy výroby a skladování (VP) – min. 20%,
- plochy pro drobnou výrobu, výrobní služby a administrativu (VD) – min. 30 %
- plochy smíšené výrobní (SP) – min. 20%

Uvedené podíly jsou stanoveny pro každou jednotlivou plochu daného typu a zároveň platí pro každého vlastníka pozemku v zastavitelné ploše.

## 4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umisťování

### 4.1 Koncepce dopravní infrastruktury

Rozvojové záměry vyšší dopravní sítě v jihomoravském kraji výrazně ovlivňují celé území Modřic. Tyto záměry jsou v ÚP zakotveny ve formě koridorů územních rezerv. Reálné úpravy silniční sítě jsou v ÚP vymezeny jako zastavitelné plochy. Ostatní silniční síť je většinou stabilizovaná a vychází z dopravní koncepce platného ÚPN SÚ a jeho změn.

**Silniční doprava**

Koridory územních rezerv pro silnice nadmístního významu

- Pro vedení jihozápadní tangenty jako součásti vyšší dopravní sítě je v ÚP vymezen koridor územní rezervy pro tuto komunikaci (RA1).
- Pro vedení jižní tangenty jako součásti vyšší dopravní sítě je v ÚP vymezen koridor územní rezervy pro tuto komunikaci (RA2).
- Vymezen je koridor územní rezervy pro mimoúrovňovou křižovatku jihozápadní a jižní tangenty (RA3).
- Pro možnost připojení jižní tangenty na silnici II/152 je vymezen koridor územní rezervy (RA4).
- vymezen je koridor územní rezervy pro přeložku silnice III/15278 ve formě severního obchvatu města (RA6).
- Vymezen je koridor územní rezervy pro přeložku silnice III. třídy podél železniční trati na Přízřenice (RA7). Koridor územní rezervy je společný i pro tramvajovou trať z Brna do Modřic
- Vymezen je koridor územní rezervy pro silnici II. nebo III. třídy spojující Modřice s Popovicemi východně od železniční trati (RA8).

- Vymezen je koridor územní rezervy (RA11) pro rozšíření dálnice D2

Dálnice, rychlostní komunikace, silnice I. třídy

- Dálnice D2 je v území stabilizována. Navržena je pouze úprava dálničního připojení na silnici II/152 u Olympie jako rozšíření dálničních rampy (DS/d1).

Silnice II. a III. tříd

- Silnice II/152 je v území stabilizována. Na západním okraji řešeného území je jako zastavitelná plocha silniční dopravy zakreslena její přeložka navazující na její novou polohu ve formě jižního obchvatu Želešic (DS/d11).
- Navržena je úprava křižovatky na silnici II/152 pro napojení jihovýchodní průmyslové zóny (DS/d9).

Místní komunikace

Řešením územního plánu jsou vymezeny nové místní komunikace funkční skupiny C a D1 pro dopravní obslužnost zastavitelných ploch..

Stávající místní komunikace budou šířkově a směrově upraveny pouze v nezbytné míře.

## Kolejová doprava

Železniční doprava

Stávající železniční trať i vlečkový systém jsou stabilizovány a nenavrhují se zde žádné změny ani úpravy.

- Vymezena je územní rezerva koridoru pro vedení vysokorychlostní tratě (VR1). Vedení koridoru územní rezervy VR 1(RA10) je v kolizi se stávající zástavbou i se stávajícími sítěmi technické infrastruktury.

Tramvajová doprava

Stávající tramvajová trať v ose silnice I/52 je stabilizována.

- Vymezen je koridor územní rezervy (RA7) pro prodloužení tramvajové tratě z Brna – Přízřenic k nádraží ČD v Modřicích formou společného koridoru s koridorem pro vedení silnice.

## Pěší a cyklistická doprava

Pro pěší a cyklistickou dopravu jsou vymezeny nové samostatné komunikace.

Jedná se o:

- propojení železničního nádraží jako terminálu IDS se západní částí města, které také spojuje zastávky všech dopravních systémů veřejné hromadné dopravy (P/p4).
- propojení k.ú. Modřice s k.ú. Popovice (P/p12).
- propojení rekreačních ploch na severu k.ú. se stávající cyklotrasou podél řeky Svratky (P/p10).

Vymezeny jsou rovněž vycházkové pěší trasy s využitím stávajících místních a účelových komunikací, které lze využít i pro provoz cyklistů.

Cyklistická doprava bude využívat stávajících cyklotras.

Nově je navržena úprava cyklotrasy č. 5 (trasa Euro-velo) a to tak, že je umístěna mimo kontakt s čistírnou odpadních vod.

### Doprava v klidu

Doprava v klidu (parkování a garážování vozidel) je řešena pro stupeň motorizace 1 : 2,5. Využívány jsou stávající odstavné a parkovací plochy doplněné o garáže a nová parkoviště. Všechny nové obytné objekty musí být vybaveny min. 1 odstavnou plochou pro 1 bytovou jednotku. Všechny komerční, výrobní a skladovací areály musí mít vyřešeno parkování na vlastním pozemku.

Vymezeny jsou tyto zastavitelné plochy:

- plocha pro parkoviště u dálnice D2 v přímé návaznosti na areál CTP (DV/d4)
- plocha pro parkoviště v lokalitě Pod kaštany (DV/d5)
- plocha odstavného parkoviště v přímé vazbě na areál CTP u řeky Bobravy (DV/d7)
- plocha pro situování řadových garáží při ulici Za Humny (DV/d10).

### Veřejná hromadná doprava osob

Veřejnou hromadnou dopravu osob bude i nadále zajišťovat doprava železniční, tramvajová i doprava autobusová, která je zařazená do integrovaného systému přepravy osob v Jihomoravském kraji (IDS JMK). Pro její zkvalitnění je vymezen koridor územní rezervy (RA7) pro novou tramvajovou trať spojující přestupní terminál nádraží Modřice s Brnem (přes Přízřenice) viz tramvajová doprava.

- Na tramvajové trati v ose silnice I/52 je navržena zastávka navazující na podchod jako součást pěšího tahu z nádraží ČD (viz P/p4).

## 4.2 Koncepce technické infrastruktury

Koncepce technické infrastruktury zůstává ve své podstatě nezměněna.

### Koncepce vodního hospodářství

Zásobování vodou

- Zásobování vodou je řešeno z brněnské městské vodovodní sítě, kterou provozují Brněnské vodárny a kanalizace a.s. (úprava a dodávka pitné vody).
- Stávající vodovod lze jako systém považovat za vyhovující, jeho dimenze postačuje i pro zastavitelné plochy.
- Zastavitelné plochy bydlení, výroby a skladování, občanského vybavení a plochy smíšené budou napojeny na stávající vodovodní řady.
- Nově je navrženo prodloužení vodovodního řadu, který bude vybudován pro lokalitu Zahrádky (BI/b2 a BI/b3)
- Zastavitelné plochy výroby a skladování na jihovýchodním okraji města (VP/v7) budou zásobovány vodou z navrženého vodovodního řadu z areálu CTP (formou prodloužení) vedeným protlakem pod silnicí I/52 a pod železniční tratí.
- Zásobování vodou vymezené zastavitelné plochy občanského vybavení komerčního (OK/o4) je řešeno z vodovodního řadu napojeného na brněnskou místní část Holásky.
- Nově byl navržen koridor pro trasu vodovodu DN 250 z Chrlic (ul. Blümlova) do Modřic (u NC Olympia)

Odkanalizování

- Odkanalizování stávajícího území města je realizováno jednotnou a oddílnou kanalizační sítí. Splaškové vody jsou odváděny na Čistírnu odpadních vod Modřice.

- Odkanalizování zastavitelných ploch je navrženo pouze jako oddílné.
- Výtlakem pomocí čerpacích stanic jsou řešeny tyto plochy:
  - část lokality bydlení "Zahrádky" (BI/b2, BI/b3) a související zastavitelná plocha SO/s7
  - lokalita bydleni při ul. Masarykova (BI/b1)
  - na ulici Tyršova prostřednictvím čerpací stanice protlakem pod silnicí I/52 (SO/s1, SO/s2, SP/q1, VD/v2, VD/v3)
  - nové obchodní areály u dálnice D2 (OK/o3, OK/o4)
- Plocha výroby a skladování na jihovýchodním okraji města (VP/v7) bude napojena na ČOV

Ve stávajících i zastavitelných plochách jsou navrhována opatření pro vsakování dešťových vod v maximální možné míře a to např. nezpevněnými plochami, retenčními nádržemi apod.

Vodní toky a plochy

Řešením nejsou navrhovány žádné zásahy do stávajících vodních toků.

- Vodní toky Svratka a Bobrava mají vyhlášena záplavová území včetně aktivních zón u obou řek, která se dotýkají zastavěného území města. Záplavová území včetně aktivních zón jsou v ÚP respektována.
- Na vodním toku Svratky respektive jeho rameni „Stará řeka", je navržena protipovodňová ochrana formou sypané hráze, a to v souladu s Generelem odvodnění města Brna.

## Koncepce energetických zařízení, spojů a radiokomunikací

Zásobování elektrickou energií

Nadřazené sítě

Řešeným územím ve směru východ - západ procházejí trasy nadzemního vedení velmi vysokého napětí (VVN) 400 kV a vysokého napětí 220 kV a 110 kV. S novou výstavbou se neuvažuje. Nevznikají ani nároky na územní rezervy.

Vedení VN a trafostanice

- U stávajících tras vedení vysokého napětí (VN) 22 kV, které omezují využití navrhovaných ploch, je v případě nutnosti možné provést úpravu tras.
- Zásobování elektrickou energií je řešeno ze stávajících transformačních stanic s případnou výměnou transformátorů a vybudováním dalších nových transformačních stanic dle konkrétních potřeb území.

Zásobování plynem

Nadřazené sítě

Východně od města prochází řešeným územím vysokotlaký (VTL) plynovod. Přes vysokotlaké (VTL) regulační stanice jsou napojeny středotlaké (STL) rozvody ve městě včetně napojení obchodních areálů.

- U plochy OK/o3 je řešena přeložka VTL plynovodu včetně přívodního řadu do zastavitelné plochy. Regulační stanice VTL/STL je již zrealizována.

Zásobovací řady

Rozvojové plochy budou zásobovány plynem, a to napojením na středotlaké (STL) plynovodní rozvody ve městě. Rozvodná plynovodní síť je provedena formou středotlakých a nízkotlakých rozvodů. Tento systém zůstává zachován.

- Nově je navrženo prodloužení řadu pro zastavitelnou plochu bydlení „Zahrádky" (BI/b2, BI/b3).

Spoje

Kabelová telefonní síť zůstává zachována a bude rozšiřována dle potřeby do zastavitelných ploch.

## 4.3 Koncepce nakládání s odpady

Nakládání s komunálním odpadem v Modřicích je prováděno v souladu s Plánem odpadového hospodářství města Modřice a upraveno obecně závaznou vyhláškou města Modřice o nakládání s komunálními a stavebními odpady. Sběrný dvůr zůstává na okraji průmyslové zóny v ul. Tyršově.

## 4.4 Koncepce občanského vybavení

Koncepce rozvoje občanského vybavení souvisí s celkovým rozvojem města. Jeho rozvoj je považován za optimální vzhledem k velikosti, charakteru a situování města Modřice, a to v přímé návaznosti na krajské město Brno. Vymezená koncepce občanského vybavení zůstává ve své podstatě nezměněna. Občanské vybavení je většinou stabilizované a je v optimálním rozsahu.

Vyšší občanské vybavení je a bude i nadále využíváno v krajském městě Brně.

### Plochy občanského vybavení veřejného

Vymezena je zastavitelná plocha občanského vybavení veřejného :

- Plocha pro služby a jejich technické zázemí, a to postupnou přestavbou v části lokality Saromex (OV/o2).

### Plochy občanského vybavení komerčního

Případné rozšiřování občanského vybavení, zejména zdravotnictví a dalších veřejných služeb může být situováno i v plochách s jiným způsobem využití, a to například ve stávajících a nově navrhovaných plochách občanského vybavení komerčního, v plochách smíšených obytných a plochách smíšených centrálních.

Vymezeny jsou tyto zastavitelné plochy občanského vybavení komerčního:

- Plocha OK/o3 situovaná při sjezdu z křižovatky D2 x II/152 při ulici Svratecká. Jedná se o doplnění stávajících komerčních aktivit v rámci zainvestovaného území
- Plocha OK/o4 situovaná u dálnice D2. Jedná se o rozšíření zainvestovaného areálu CTP.

### Plochy občanského vybavení pro tělovýchovu a sport

Vymezeny jsou tyto zastavitelné plochy občanského vybavení pro tělovýchovu a sport:

- Plocha pro víceúčelovou sportovní halu OS/o1 u Sokolovny
- Plochy pro doplnění pro malé sporty i pro sporty rekreační OS/o6 a OS/o7

## 4.5 Koncepce veřejných prostranství

Stávající plochy veřejných prostranství jsou v podstatě stabilizovány. Pro stabilizované plochy BH je územním plánem stanoveno zpracování územních studií (BH I.-VI.) se zaměřením na revitalizaci veřejných prostranství.

Jako součást veřejných prostranství jsou vymezeny rovněž stávající plochy veřejné zeleně, které jsou převážně parkově upraveny. Stávající plochy veřejných prostranství v Modřicích jsou navrženy k doplnění veřejnou zelení veřejně přístupné v rozsahu řešeného území.

- V území mezi areálem CTP a vodním tokem Bobrava je situována veřejná zeleň izolační veřejně přístupná (PZ/z1).
- Ve vymezených plochách bydlení lokality Zahrádky jsou vytvořeny podmínky pro vymezování ploch menších veřejných prostranství pro veřejnou zeleň s dětským hřištěm (PZ/z2).
- V území na severovýchodním okraji katastrálního území je kolem ploch občanského vybavení komerčního (OK/o4) navržena plocha veřejných prostranství, která bude sloužit jako veřejná zeleň izolační (PZ/z3).
- Na západním okraji města Modřice jsou vytvořeny podmínky pro situování ploch masivní krajinné zeleně v místě devastovaného dobývacího prostoru bývalé cihelny (NS/n6).
- Na jihozápadním okraji města ve vazbě na stávající skladový areál CTP je navržena masivní krajinná zeleň podél řeky Bobravy, která bude plnit převážně funkci izolační zeleně. Tato krajinná zeleň spoluvytváří lokální biokoridor (NS/n7).
- Mezi stávajícím areálem výroby a skladování v lokalitě U vlečky a chráněným územím „Primál" je navržena masivní krajinná zeleň, která bude plnit funkci zeleně izolační (NS/n8, NS/n9).

Nedílnou součástí veřejných prostranství jsou také komunikace v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch.

### Plochy převážně zpevněné (P)

Vymezeny jsou tyto plochy:

- Rozšíření ulice Tyršova (P/p1)
- Rozšíření ulice, spojka ul.Tyršova - ul. Vídeňská (P/p2)
- Rozšíření komunikace, spojka ul. Tyršova - ul. Vídeňská (P/p3)
- pěší propojení, spojka ul Tyršova - ul. Vídeňská - Brněnská - nádraží (P/p4)
- Rozšíření ulice Tyršova (P/p5)
- Rozšíření ulice v lokalitě Zahrádky (P/p6)
- Veřejného prostranství v lokalitě Olympia (Pp13) při respektování vedení VVN
- Veřejného prostranství v lokalitě Saromex (P/p9)
- Pro trasu cyklostezky a pěší komunikaci v lokalitě rekreace sever (P/p10) při respektování navrženého biocentra
- Pro trasu cyklostezky a pěší komunikace v lokalitě u Popovic (P/p12) při respektování navrženého biocentra

Územní plán navrhuje optimální skladbu jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (funkčních ploch), a to ve vzájemných návaznostech. Vymezení systému veřejné zeleně je rovněž součástí urbanistické koncepce.

# 5 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a pod.

Koncepce uspořádání krajiny je výrazně ovlivněna předpokládaným řešením dopravy, která se stává základním krajinotvorným prvkem. Prostup do volné krajiny západním a jižním směrem je blokován koridory územních rezerv nadřazené silniční sítě.

Kompenzace těchto výrazných zásahů do životního prostředí je částečně řešena návrhem ploch vzrostlé zeleně západně od ulice Tyršova a dále návrhem ploch přírodních formou prvků územního systému ekologické stability.

Koncepce uspořádání krajiny vychází z rozčlenění krajiny pro různé účely:

- zajištění regionálních a lokálních dopravních tahů – plochy dopravní,
- podpora udržitelného zemědělství - plochy zemědělské (včetně sadů),
- zajištění podmínek rekreace - plochy lesa, plochy přírodní, plochy smíšené nezastavěného území, plochy individuální rekreace (rekreační zahrádky),
- podpora ekologické stability území (vymezení územního systému ekologické stability)- plochy přírodní a plochy smíšené nezastavěného území,
- zabezpečení prostupnosti krajiny pro pěší a cyklisty.

Prvořadým cílem koncepce udržitelného rozvoje krajinotvorných hodnot je ochrana stávajících přírodně nejcennějších území na území města Modřice, registrovaných jako významné krajinné prvky a to jsou :

- niva řeky Svratky s jejím ramenem Stará řeka (evropsky významná lokalita CZ 0620010 Modřické rameno), řeka Bobrava včetně její nivy, les (0,99 ha),
- při okraji nivy Svratky vodní nádrž Primál s okolím, jedná se o chráněné územní vyhlášené podle stavebního zákona v r. 1991,
- v pahorkatinné části katastru to jsou dřevinné porosty Haldy u Modřic, bylinné porosty v Modřické pískovně a lokalita opuštěného vodou zaplaveného bývalého hliníku, zvaná Hliník.

V těchto územích je konzervován současný stav využití s předpokladem dalšího posilování přírodních hodnot. Tuto ochranu doplňuje návrh územního systému ekologické stability na plochách přírodních, zejména podél řeky Svratky a Bobravy a v prostoru Haldy u Modřic. V ostatních partiích krajiny mimo zastavěná území je preferováno zachování zemědělského charakteru krajiny, umožňujícího hospodářské využití i rekreaci převážně formou zahrádkaření.

Pro úplnou informovanost se uvádí výčet ploch nezastavěného území a jejich členění včetně obecné charakteristiky a to:

## NZ - plochy zemědělské

Plochy zemědělské jsou tvořeny v prvé řadě zemědělským půdním fondem a zahrnují pozemky orné půdy, sadů, trvalých travních porostů. Patří sem i polní cesty, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy proti erozi, porosty dřevin rostoucích mimo les, jako jsou porosty na mezích, aleje a stromořadí, remízky a solitéry. Dále zahrnují pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství umístěných v krajině (mimo výrobní zemědělské areály) a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Zvlášť jsou vymezeny plochy zemědělské speciální výroby, intenzivní trvalé kultury (sady a vinice).

Plochy zemědělské jsou dále členěné podle druhů pozemků a způsobu využití na:

NZo - plochy orné půdy

NZs - plochy sadů

NZv - plochy vinic

NZt - plochy trvalých travních porostů

NZz - plochy zahradnictví

### NL- plochy lesní

Plochy lesní jsou tvořeny pozemky určenými k plnění funkcí lesa. Zahrnují pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. V řešeném území je lesů nepatrně, jsou zde pouze stávající lesní plochy, bez hospodářského významu. Podstatná je mimoprodukční funkce lesa v území, a to je funkce ekologická.

### NS - Plochy smíšené nezastavěného území

Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny tehdy, kdy s ohledem na charakter nezastavěného území nebo jeho ochranu není žádoucí nebo potřebné jeho členění na jiné konkrétnější typy ploch s rozdílným způsobem využití. Pozemky zahrnuté do těchto ploch mohou svým charakterem odpovídat plochám zemědělským, lesním, přírodním, vodním a vodohospodářským, případně i plochám rekreace. V řešeném území se plochy NS navrhují zejména jako plochy izolační zeleně podél komunikací a také jako plochy biokoridorů ÚSES.

### NP - Plochy přírodní

Plochy přírodní jsou funkčně samostatné plochy, které jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny. Zahrnují pozemky významných krajinných prvků a biocenter, pokud nejsou plochami lesními, plochami vodními a vodohospodářskými, případně plochami smíšenými nezastavěného území.

### Územní systém ekologické stability je překryvný režim nad plochami lesními (NL), smíšenými nezastavěnými (NS), přírodními (NP) a plochami vodními a vodohospodářskými (W)

Jedná se o tyto stabilizované plochy:

- lokální biocentrum Haldy u Modřic,
- lokální biokoridor Haldy u Modřic – Moravany Hájek.

Jedná se o tyto návrhové plochy:

- všechny zbývající prvky ÚSES.

Hlavní využití:

- typická, geograficky původní společenstva.

Přípustné využití:

- shodné s hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití:

je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy, pokud nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží míru aktuální nebo předpokládané ekologické stability území:

- stavby pro vodní hospodářství v plochách vodních a vodohospodářských za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost ÚSES,
- stavby dopravní infrastruktury v plochách dopravy a veřejné obsluhy území za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES,

- stavby jiných komunikací, pokud jde o zařízení ve veřejném zájmu, která nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde, a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES,
- stavby a zařízení technické infrastruktury, pokud jde o stavby a zařízení ve veřejném zájmu, které nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.

Nepřípustné využití :
jakékoliv využití, podstatně omezující aktuální či potenciální funkčnost ÚSES.

Návrh řešení vychází se základních krajinných charakteristik, zájmů ochrany přírody a krajiny a socioekonomických trendů v území a celkově z územního systému ekologické stability :

- respektovaná je regionální úroveň územního systému ekologické stability ve smyslu nadřazené dokumentace a je doplněna o vložená lokální biocentra,
- navržen je lokální územní systém ekologické stability ve dvou větvích,
- pro zachování prostupnosti krajiny jsou stabilizovány účelové komunikace jako plochy veřejných prostranství,
- pro zvýšení estetiky a ekologické stability krajiny je v prostoru západně od ulice Tyršova navržena masivní zeleň jako plochy smíšené nezastavěného území,
- pro zmírnění negativních dopadů dopravy a výroby se navrhují plochy smíšené nezastavěného území při plochách dopravy a výroby,

**Územní systém ekologické stability**

Územní systém ekologické stability navržený v řešeném území obsahuje segmenty dvou biogeografických úrovní, tedy úrovně lokální a regionální.

Základem ÚSES v modřickém katastru je **regionální biokoridor Svratky**, v materiálu „Koncepční vymezení R a NR ÚSES, 2012" značený jako **RBK 078 Soutok – Rajhradská bažantnice**, procházející východní částí katastru. Trasa biokoridoru je vymezena jako stabilizovaná a sleduje regulované koryto Svratky. Do trasy stabilizovaného regionálního biokoridoru RBK 078 jsou vložena tři lokální biocentra (NP/n3, NP/n4, NP/n5). V severní části katastru vstupuje regionální biokoridor do **regionálního biocentra** v materiálu „Koncepční vymezení R a NR ÚSES, 2012" značeném **RBC 071 Soutok Svratky a Svitavy**, které severním směrem přechází na správní území města Brna. V navrhovaném územním plánu je regionální biocentrum RBC 071 (NP/n2) vymezeno v rozsahu plochy o výměře 13,5 ha s vazbou na plochu regionálního biocentra, které přechází na k.ú. Brna. V přímé vazbě na regionální biocentrum (RBC 071) je respektováno vymezení územní rezervy pro výstavbu přeložky komunikace III/15278 (RA6). Jihozápadním směrem pak navazuje lokální biocentrum (NP/n10) o rozloze 3,1 ha.

**Větev lokálního ÚSES** reprezentující **hydrofilní stanoviště** je v Modřickém katastru vázána na tok Bobravy. Biokoridor vychází z regionálního biocentra BC 140 Želešický hájek (mimo řešené území) a prochází po hranicích katastrů Modřic a Popovic u Rajhradu. Na soutoku Bobravy a Svratky je tento biokoridor zaústěn do lokálního biocentra vloženého do regionálního biokoridoru RBK 078.

**Větev lokálního ÚSES** reprezentující **mezofilní stanoviště** prochází západní částí katastru. Trasa této větve je vedena převážně po hranicích katastru Modřic a Želešic mezi zemědělsky obhospodařovanými pozemky – sady a ornou půdou a napojuje se na lokální biocentrum Myšák v k.ú. Želešice. V severozápadní části katastru je na této větvi navrženo lokální biocentrum

Haldy, odtud větev pokračuje biokoridorem do katastrálního území obce Moravany u Brna. Část územního systému ekologické stability je navržena ke stabilizaci.

- Převážná část regionálního biokoridoru RBK078
- Lokální biocentrum Haldy u Modřice
- Lokální biokoridor Haldy u Modřic – Moravany Hájek
- Lokální biocentrum Bobrava

Zbývající plochy jsou návrhové a jsou navrženy do veřejně prospěšných opatření.

Jedná se o tyto plochy

| číslo plochy | způsob využití a lokalizace | podmínky | Poznámka |
|---|---|---|---|
| **NS/n1** | Protipovodňové opatření – hráz u Staré řeky | | Sypaná hráz podél vodního náhonu – Staré řeky |
| **NP/n2** | Regionální biocentrum | | RBC 078 |
| **NP/n3** | Lokální biocentrum | | |
| **NP/n4** | Lokální biocentrum | | |
| **NP/n5** | Lokální biocentrum | | |
| **NS/n7** | Biokoridor u Bobravy | | |
| **NP/n10** | Lokální biocentrum | | LBC 078 |

**Prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, dobývání ložisek nerostných surovin**

Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je řešena vymezením ploch dopravní infrastruktury, sítí hlavních účelových komunikací, které tvoří základní kostru zajišťující prostupnost krajiny a přístup na pozemky ZPF a PUPFL.

Zůstává zachována stávající síť účelových komunikací zajišťující přístup k pozemkům a prostupnost do volné krajiny.

Pro zlepšení prostupnosti krajiny je navrženo doplnění stávající sítě cyklostezek a pěších tras.

Protierozní opatření

V řešeném území v západní části Modřic jsou vymezeny plochy pro protierozní opatření, a to formou suchých poldrů (WP/w1 a WP/w2) a zatravněných ploch. Návrh a realizace konkrétních opatření proti půdní erozi jsou obecně přípustné, případně podmíněně přípustné ve všech

typech ploch s rozdílným způsobem využití vymezených v nezastavěném území. Pro funkčnost protierozních opatření suchého poldru (WP/w1) jsou vymezeny plochy technické infrastruktury (TI/t1,TI/t2), které spolupůsobí jako protierozní opatření. Obdobně je navržena a spolupůsobí i plocha technické infrastruktury (TI/t3) v návaznosti na suchý poldr (WP/w2).

Ochrana před povodněmi

V rámci řešení ÚP jsou vymezena záplavová území Q 100 u řeky Svratky a řeky Bobravy, včetně jejich aktivních zón, ve kterých není navrhována nová zástavba.

Ve východní části katastru (v souladu s Generelem odvodnění města Brna) je respektován navržený systém protipovodňových hrází.

Rekreace

Možnosti rekreace v krajině jsou omezené. pro rekreační účely (cyklotrasy) lze využít i účelové komunikace v krajině.

Dobývací prostory ložisek nerostných surovin

Na řešeném území se nachází stávající doposud aktivní dobývací prostor č.7 0326 (cihlářská surovina), který je návrhem řešení respektován.

# 6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

## 6.1 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

ÚP Modřice respektuje stávající členění území města a plochy s rozdílným způsobem využití pokrývající celé řešené území. Územní rozsah ploch s rozdílným způsobem využití je vymezen v grafické části dokumentace

Přehled typů ploch s rozdílným způsobem využití:

**Plochy bydlení B**

- BH bydlení v bytových domech
- BI bydlení v rodinných domech

**Plochy smíšené S**

- SO plochy smíšené obytné
- SC plochy smíšené centrální

**Plochy občanského vybavení O**

- OV plochy občanského vybavení veřejného
- OK plochy občanského vybavení komerčního
- OS plochy občanského vybavení pro tělovýchovu a sport

**Plochy rekreace R**

RH plochy rekreace hromadné
RZ plochy rekreačních zahrádek

**Plochy výroby a skladování V**

VP plochy pro průmyslovou výrobu a skladování
VD plochy pro drobnou výrobu, výrobní služby a administrativu
SP plochy smíšené výrobní

**Plochy technické infrastruktury TI, TO**

TI plochy technické infrastruktury
TO plochy pro nakládání s odpady

**Plochy dopravní infrastruktury D**

DV plochy dopravní vybavenosti
DS plochy silniční dopravy
DU plochy účelových komunikací
DZ plochy drážní dopravy

**Plochy veřejných prostranství P**

P plochy převážně zpevněné

**Plochy veřejné zeleně PZ**

PZ plochy veřejné zeleně

**Plochy zemědělské NZ**

NZo plochy orné půdy
NZs plochy sadů
NZv plochy vinic
NZz plochy zahradnictví
NZt plochy trvalých travních porostů

**Plochy lesní NL**

NL plochy lesní

**Plochy smíšené nezastavěného území NS**

NS plochy smíšené nezastavěného území

**Plochy přírodní NP**

NP plochy přírodní

**Plochy vodní a vodohospodářské W, WP**

W vodní plochy a toky
WP plochy poldrů

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití. Tyto plochy se vymezují ke stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti, pro další členění ploch na pozemky a pro stanovení ochrany veřejných zájmů v těchto plochách, jakými jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot.

Plochy zastavitelné (návrhové) jsou plochy vymezené k zastavění územním plánem.

Plochy stabilizované jsou plochy, jejichž způsob využití byl stanoven v souladu se stávajícím způsobem využití.

Podmínky využití ploch se vztahují ke stabilizovaným plochám, plochám změn (zastavitelné plochy, plochy přestavby) a k plochám změn v krajině.

**Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu.**

## BH – Plochy bydlení v bytových domech

Plochy jsou určeny pro bydlení v bytových domech a pro pozemky staveb, zařízení a pro činnosti související bezprostředně s bydlením.

Hlavní využití:

- pozemky staveb určené pro bydlení v bytových domech

Přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení souvisejících bezprostředně s bydlením v rámci městské zástavby
- pozemky staveb souvisejícího občanského vybavení (např. administrativa, služby, obchody)
- pozemky staveb a zařízení související technické a dopravní infrastruktury,
- pozemky staveb pro civilní obranu
- pozemky veřejných prostranství
- pozemky zeleně
- pozemky dětských a rekreačních hřišť

Nepřípustné využití:

- pozemky staveb, zařízení a činnosti, které narušují kvalitu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně a nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím

Podmíněně přípustné využití:

- drobné výrobní služby související s hlavním využitím za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a jsou slučitelné s bydlením.

Podmínky prostorového uspořádání:

- podíl zeleně v zastavitelné ploše minimálně 40 %,
- podíl zeleně ve stabilizované ploše minimálně 40%
- maximální výška zástavby 6 NP
- výškovou úroveň staveb a hmotovou strukturu posuzovat individuálně v kontextu s okolní zástavbou a jejím architektonickým výrazem

## BI – Plochy bydlení v rodinných domech

Plochy jsou určeny pro bydlení v rodinných domech a pro pozemky staveb, zařízení a pro činnosti související bezprostředně s bydlením.

Hlavní využití:

- pozemky staveb určené pro bydlení v rodinných domech

Přípustné využití:

- pozemky staveb, činností a zařízení souvisejících bezprostředně s bydlením v RD
- pozemky staveb souvisejícího občanského vybavení (např. administrativa, služby, obchody)
- pozemky staveb a zařízení související technické a dopravní infrastruktury
- pozemky zeleně
- pozemky veřejných prostranství

Nepřípustné využití:

- pozemky staveb, zařízení a činnosti, které narušují kvalitu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně a nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím

Podmíněně přípustné využití:

- drobné výrobní služby související s hlavním využitím za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a jsou slučitelné s bydlením
- pozemky staveb a zařízení doplňující funkci bydlení (např. zázemí ke stavbě hlavní, bazény, přístřešky, altány atp.) za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše

Podmínky prostorového uspořádání:

- podíl zeleně v zastavitelné ploše minimálně 50%
- podíl zeleně ve stabilizovaných plochách a v prolukách minimálně 40%
- maximální výška zástavby 2 NP s obytným podkrovím v šikmé střeše a nebo 3 NP s plochou střechou,

Specifické podmínky využití pro plochy BI/b1:

- plocha je akceptovatelná za předpokladu dodržení podmínek pro ochranu EVL Modřické rameno,
- pro zastavitelnou plochu, která je v dotyku s komunikací III/15278 platí podmíněná využitelnost této plochy. To znamená že nejpozději v rámci navazujícího řízení pro jednotlivé stavby umisťované na ploše bydlení bude prokázáno, že celková hluková zátěž z ploch dopravy a sousedící výroby nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku požadovaných pro obytnou zástavbu,
- využitelnost plochy je podmíněna realizací protipovodňové hráze v souladu s Generelem odvodnění města Brna,

Pro zastavitelné plochy BI/b2 a BI/b3 budou stanoveny zpřesňující podmínky v rámci zpracování územních studií ve smyslu §30 SZ (viz. kpt.12).

## SO – Plochy smíšené obytné

Plochy jsou určeny k polyfunkčnímu využití, převážně pro bydlení, dále pro občanské vybavení, služby a některé podnikatelské aktivity.

Přípustné využití:

- pozemky staveb pro bydlení
- pozemky staveb a zařízení doplňující funkci bydlení (např. zázemí ke stavbě hlavní, dětská hřiště, bazény, přístřešky, altány atp.) za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše
- pozemky staveb pro služby
- pozemky staveb občanského vybavení
- pozemky staveb a zařízení související technické a dopravní infrastruktury
- pozemky staveb pro civilní obranu
- pozemky veřejných prostranství

- pozemky zeleně

Nepřípustné využití:

- pozemky staveb, zařízení a činnosti nesouvisející s přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- podíl zeleně v zastavitelné ploše minimálně 50 %,
- podíl zeleně ve stabilizované ploše minimálně 40%
- výškovou úroveň staveb a hmotovou strukturu posuzovat individuálně v kontextu s okolní zástavbou a jejím architektonickým výrazem)

Specifické podmínky využití pro plochy SO/s1, SO/s2, SO/s3,SO/s4, SO/5 a SO/s7:

- zastavitelné plochy SO/s1Tyršova, SO/s2-Tyršova, SO/s3-Brněnská,SO/s4-Bobrava,SO/s5 Tyršova a SO/s7 Zahrádky jsou v dotyku s plochami dopravy a stávající výroby. Platí zde podmíněná využitelnost ploch pro bydlení. To znamená, že nejpozději v rámci navazujícího řízení pro jednotlivé stavby umisťované na plochách bydlení bude prokázáno, že celková hluková zátěž z ploch dopravy a sousedící výroby nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku požadovaných pro obytnou zástavbu.
- zastavitelné plochy SO/s3 a SO/s4 leží v ochranném pásmu železnice a výhledového koridoru vysokorychlostní tratě (VR1) – nutno udělení výjimky MD ČR
- u zastavitelné plochy SO/s4 je podmíněná využitelnost, tzn., že v rámci navazujících řízení bude nutno řešit možnost odkanalizování
- pro zastavitelnou plochu SO/s6 je podmíněně využitelná s tím, že bude nutno nejpozději v rámci navazujících řízení pro jednotlivé stavby umisťované na této parcele prokázat, že celková hluková zátěž z ploch dopravy nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku požadovaných pro bytovou zástavbu
- pro zastavitelnou plochu SO/s7 budou stanoveny zpřesňující podmínky v rámci zpracování územních studií ve smyslu §30 SZ (viz. kpt.12)

## SC - Plochy smíšené centrální

Plochy jsou určeny k polyfunkčnímu využití, pro různorodou skladbu staveb, zařízení a činností, jako je bydlení, občanské vybavení, zejména místního a nadmístního významu, služby a některé podnikatelské aktivity.

Přípustné využití:

- pozemky staveb pro bydlení
- pozemky staveb o a zařízení veřejného občanského vybavení a služeb
- pozemky staveb a zařízení komerčního občanského vybavení a služeb
- pozemky staveb a zařízení související technické a dopravní infrastruktury
- pozemky staveb pro civilní obranu
- pozemky veřejných prostranství
- pozemky zeleně

Nepřípustné využití:

- pozemky staveb, zařízení a činnosti nesouvisející s přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- je možná zástavba urbanistických proluk; pro dostavbu proluk (pokud není stanoveno jinak) je nutno umístit stavbu hlavní tak, aby nepředstupovala před spojnici uličních front sousedních objektů,
- nesmí dojít k narušení okolní hmotové struktury a k překročení stávající výškové úrovně okolní zástavby jako celku,

- stavby ve stávajících prolukách budou respektovat historický kontext města s půdorysnou a hmotovou strukturou.
- podíl zeleně v zastavitelné ploše (SC/s8) i ve stabilizované ploše min.40%

## OV - Plochy občanského vybavení veřejného

Plochy jsou určeny pro pozemky staveb, zařízení a činnosti občanského vybavení veřejného a s ním související služby a související dopravní a technickou infrastrukturu.

Hlavní využití:

- pozemky pro stavby a zařízení veřejného občanského vybavení.

Přípustné využití:

- pozemky staveb, činnosti a zařízení pro maloobchodní prodej, stravování, služby
- pozemky staveb pro administrativu
- pozemky pro dětská a rekreační hřiště
- pozemky veřejných prostranství
- pozemky staveb a zařízení technické a dopravní infrastruktury související s hlavním a přípustným využitím
- pozemky parkovacích ploch pro potřeby daného území
- pozemky zeleně
- služební byt, respektive bydlení správce nebo majitele, na které se hygienické limity hluku vztahují pouze k chráněnému vnitřnímu prostoru daného bytu; hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují

Nepřípustné využití:

- pozemky staveb, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- podíl zeleně v zastavitelné ploše min. 20 % za předpokladu, že v zastavitelné ploše budou realizována opatření pro zachycování dešťových vod
- podíl zeleně ve stabilizované ploše min. 20 %
- výšková hladina a charakter navrhované zástavby budou přizpůsobeny stávající okolní zástavbě tak, aby s ní spoluvytvářely harmonický architektonický celek.

## OK - Plochy občanského vybavení komerčního

Plochy jsou určeny pro pozemky staveb, zařízení a činnosti občanského vybavení komerčního charakteru a s ním související služby.

Hlavní využití:

- pozemky pro stavby a zařízení občanského vybavení komerčního charakteru.

Přípustné využití:

- pozemky staveb pro obchody a nákupní střediska
- pozemky staveb pro skladování související s hlavním a přípustným využitím
- pozemky staveb veřejného stravování
- pozemky staveb pro administrativu
- pozemky staveb pro střediska zábavy a sportovních aktivit
- pozemky staveb pro nevýrobní služby
- pozemky veřejných prostranství

- pozemky parkovacích ploch pro potřeby daného území
- pozemky staveb technické a dopravní infrastruktury související s hlavním a přípustným využitím
- pozemky zeleně
- služební byt, respektive bydlení správce nebo majitele, na které se hygienické limity hluku vztahují pouze k chráněnému vnitřnímu prostoru daného bytu; hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují

Nepřípustné využití území:

- pozemky staveb, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- podíl zeleně v zastavitelné ploše min. 20 %
- podíl zeleně ve stabilizované ploše min. 20%
- výšková hladina navrhované zástavby bude přizpůsobena stávající okolní zástavbě

Specifické podmínky využití pro plochu OK/o3:

- zastavitelná plocha bude vymezena jako plocha podmíněně přípustná s podmínkou, že v rámci navazujících řízení bude prokázáno, že je dopravně napojitelná na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou komunikaci
- v zastavitelné ploše budou realizována opatření pro zachycování dešťových vod
- řešit přeložku nebo ochranu VTL plynovodu

Specifické podmínky využití pro plochu OK/o4:

- budou realizována protipovodňová opatření
- v zastavitelné ploše budou realizována opatření pro zachycování dešťových vod

## OS – Plochy občanského vybavení pro tělovýchovu a sport

Plochy jsou určeny pro pozemky staveb, zařízení a činnosti sloužící pro uspokojování sportovních a rekreačních potřeb občanů.

Hlavní využití:

- pozemky pro stavby, činnosti a zařízení sloužící k uspokojování sportovních a rekreačních potřeb občanů

Přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport (např. sportovní areály, hřiště, koupaliště, koupací biotopy, kynologická cvičiště) a pozemky staveb souvisejících služeb
- pozemky staveb pro halové sporty
- sportovní hřiště s doplňujícími stavbami (např. s občerstvením, fitcentrem, šatnami a sociálním zařízením)
- pozemky staveb pro zařízení krytých a otevřených bazénů a pro služby související
- pozemky parkovacích ploch pro potřeby daného území
- pozemky staveb technické a dopravní infrastruktury související s hlavním a přípustným využitím
- pozemky staveb a zařízení pro související ubytování
- pozemky staveb pro půjčovny sportovních potřeb (např. lyže, kola) a jejich údržbu
- pozemky zeleně
- služební byty, respektive bydlení správce nebo majitele, na které se hygienické limity hluku vztahují pouze k chráněnému vnitřnímu prostoru daného bytu; hygienické limity hluku

pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují

Nepřípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- podíl zeleně v zastavitelné ploše minimálně 40%,
- podíl zeleně ve stabilizované ploše min.40%
- výšková hladina navrhované zástavby bude přizpůsobena stávající okolní zástavbě. U staveb situovaných v návaznosti na volnou krajinu je nutno zohlednit jejich vliv na krajinný ráz.

Specifické podmínky využití pro plochu OS/o1

- pro plochu je nutno si vyžádat stanovisko drážního úřadu v případě, že stavba hlavní bude zasahovat do ochranného pásma dráhy
- podíl zeleně v zastavitelné ploše minimálně 20 %

Specifické podmínky využití pro plochu OS/o6, OS/o7

- plochy jsou akceptovatelné s podmínkou, že budou využity pouze pro sport dočasného charakteru a nebudou zde situovány stavby pro ubytování
- stavby doplňkové ke stavbě hlavní dočasného charakteru (s časovým omezením)
- protihluková opatření budou navrhována až v podrobnější dokumentaci

## RH - Plochy rekreace hromadné

Plochy jsou určeny pro pozemky staveb, zařízení a činnosti sloužící k uspokojování rekreačních potřeb veřejnosti, a to zejména na veřejně přístupných plochách.

Hlavní využití:

- pozemky pro stavby, činnosti a zařízení sloužící k uspokojování rekreačních potřeb občanů.

Přípustné využití:

- pozemky staveb, zařízení a činnosti pro rekreaci hromadnou (např. výletiště, veřejná hřiště)
- pozemky rekreačních luk a veřejné zeleně
- pozemky pro vodní plochy, přírodní koupaliště atp.
- pozemky pro veřejná prostranství
- pozemky staveb a zařízení související a slučitelné s hromadnou rekreací (např. sociální zařízení, šatny, občerstvení atp.)
- pozemky staveb a zařízení technické a dopravní infrastruktury související s hlavním a přípustným využitím
- pozemky pro založení prvků územního systému ekologické stability

Nepřípustné využití:

- pozemky staveb, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- pozemky staveb ubytovacích zařízení
- pozemky staveb bydlení

Podmínky prostorového uspořádání:

- podíl zeleně v zastavitelné ploše minimálně 80 %
- podíl zeleně ve stabilizované ploše min. 80%
- maximální výška zástavby bude 1 nadzemní podlaží s možností využití šikmé střechy pro podkroví

Specifické podmínky využití pro plochu RH/r2:

- ve ÚP vymezené ploše lze umístit pouze volnočasové aktivity a zelen. To znamená, že podmíněná využitelnost plochy pro hromadnou rekreaci bude pouze pro volnočasové aktivity se stavbami zajišťujícími nezbytně nutný provoz dočasného charakteru (s časovým omezením). Např. prvky volnočasových aktivit, sociální zařízení, dopravní a technická infrastruktura.

## RZ - Plochy rekreačních zahrádek

Plochy jsou určeny zejména pro individuální pěstitelskou činnost spojenou s krátkodobou rekreací a pro pozemky staveb a zařízení s nimi bezprostředně souvisejícími.

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro individuální pěstitelské a rekreační činnosti

Přípustné využití:

- pozemky staveb pro zahradní chatky, kůlny na nářadí, atp.
- pozemky staveb a zařízení související a slučitelné se zahrádkářskou rekreací a činností (např. krby, pergoly, bazény)
- pozemky staveb technické a dopravní infrastruktury související s hlavním a přípustným využitím.

Nepřípustné funkční využití:

- pozemky staveb, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,

Podmínky prostorového uspořádání:

- podíl zeleně v zastavitelné ploše minimálně 80 %
- podíl zeleně ve stabilizované ploše min. 80 %
- maximální výška zástavby bude 1 nadzemní podlaží s možností využití šikmé střechy pro podkroví.

## VP – Plochy pro průmyslovou výrobu a skladování

Plochy jsou určeny pro pozemky staveb, zařízení a činnosti průmyslové výroby a skladování, a to zejména soustředěných v průmyslových a skladových areálech.

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro průmyslovou výrobu a skladování.

Přípustné využití:

- pozemky staveb pro administrativu
- pozemky staveb a zařízení pro stravování a sociální zázemí zaměstnanců
- pozemky staveb a zařízení zdravotní péče pro zaměstnance
- pozemky staveb pro civilní obranu
- pozemky staveb technické a dopravní infrastruktury související s hlavním a přípustným využitím vč. pozemků pro plochy odstavných a parkovacích stání
- pozemky pro plochy zeleně převážně s funkcí izolační
- služební byt, respektive bydlení správce nebo majitele, na které se hygienické limity hluku vztahují pouze k chráněnému vnitřnímu prostoru daného bytu; hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují; takové byty nelze užívat jinými osobami než správci, ostrahou a nebo majiteli areálu,

- sběrné dvory na třídění komunálního odpadu za podmínky, že svým provozem nenaruší okolní zástavbu

Nepřípustné využití:

- pozemky staveb, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím (např. kafilerie, zpracování a skladování nebezpečných chemických látek a přípravků nebezpečných pro životní prostředí apod.)
- pozemky staveb, zařízení a činnosti, které by mohly svým provozem ohrozit životní prostředí stávající okolní zástavby a v rozsahu celého katastrálního území (např. ohrožení hlukem, znečištěním ovzduší zápachem, emisemi, imisemi a bezpečnostním rizikem)

Podmínky prostorového uspořádání:

- podíl zeleně v zastavitelné ploše minimálně 20 %
- podíl zeleně ve stabilizované ploše min. 20 %
- výšková hladina navrhované zástavby bude přizpůsobena stávající okolní zástavbě

Specifické podmínky využití pro plochu VP/v1:

- podmínkou pro využitelnost této plochy je dořešit dopravní napojení na veřejně přístupnou komunikaci, tzn., že nejpozději v rámci navazujícího řízení pro jednotlivé stavby umisťované na plochu výroby bude prokázáno, že tato zastavitelná plocha má jako celek zajištěnou funkční dopravní obslužnost.
- areály, respektive ucelené provozní celky budou doplněny zelení, která bude plnit funkci izolační zejména vůči stávající obytné zástavbě

Specifické podmínky využití pro plochu VP/v7:

- pro zastavitelnou plochu VP/v7 nutno řešit zásobování vodou buď z areálu CTP anebo vlastním zdrojem a odkanalizování řešit připojením na ČOV .
- areály, respektive ucelené provozní celky budou doplněny zelení, která bude plnit funkci izolační zejména vůči stávající obytné zástavbě

## VD - Plochy pro drobnou výrobu, výrobní služby a administrativu

Plochy jsou určeny pro umístění pozemků staveb, zařízení a činností drobné výroby, řemesel a služeb výrobního charakteru a pozemky staveb a činností administrativy.

Hlavní využití:

- pozemky pro stavby a zařízení drobné výroby

Přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení pro řemeslnou výrobu a služeb výrobního charakteru
- pozemky staveb pro administrativu
- pozemky staveb pro jiné podnikatelské aktivity související s hlavním využitím
- pozemky staveb pro sociální zařízení a šatny pro zaměstnance
- pozemky staveb a zařízení pro občerstvení a stravování zaměstnanců
- pozemky staveb a zařízení technické a dopravní infrastruktury související s hlavním a přípustným využitím vč. ploch odstavných a parkovacích stání pro potřeby daného území
- pozemky staveb pro civilní obranu
- plochy zeleně s izolační funkcí
- služební byt, respektive bydlení správce nebo majitele, na které se hygienické limity hluku vztahují pouze k chráněnému vnitřnímu prostoru daného bytu; hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují; takové byty nelze užívat jinými osobami než správci, ostrahou a nebo majiteli areálu

Nepřípustné využití:

- pozemky staveb, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- pozemky staveb, zařízení a činnosti, které by mohly svým provozem ohrozit životní prostředí stávající okolní zástavby a v rozsahu celého katastrálního území (např. ohrožení hlukem, znečištěním ovzduší zápachem, emisemi, imisemi a bezpečnostním rizikem)

Podmínky prostorového uspořádání:

- podíl zeleně v zastavitelné ploše minimálně 30 %
- podíl zeleně ve stabilizované ploše min. 30 %

- výškovou úroveň staveb a hmotovou strukturu posuzovat individuálně v kontextu s okolní zástavbou a jejím architektonickým výrazem

Specifické podmínky využití pro plochy VD/v2, VD/v3 a VD/v4:

- výše uvedené zastavitelné plochy pro drobnou výrobu jsou podmíněny rozšířením stávající komunikace a úpravou ul. Tyršovy
- v zastavitelné ploše budou realizována opatření pro zachycování dešťových vod

Specifická podmínka využití pro plochu VD/v5

- řešit dopravní obslužnost a napojení na technickou infrastrukturu ze stávající plochy pro drobnou výrobu, výrobní služby a administrativu

## SP - Plochy smíšené výrobní

Plochy jsou určeny k polyfunkčnímu využití, a to pro výrobu a skladování, pro dopravní a technickou infrastrukturu a komerční občanské vybavení, které svým provozem nesnižují kvalitu životního prostředí souvisejícího území.

Přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení pro výrobu, které svým provozem negativně neovlivní životní prostředí souvisejícího území, a to nad přípustné limity dané zvláštními předpisy
- pozemky staveb a zařízení pro administrativu,
- pozemky parkovacích ploch pro potřeby území,
- pozemky staveb a zařízení pro výrobní služby a případně pro obchodní činnosti,
- pozemky staveb sociálních zařízení pro zaměstnance,
- pozemky staveb a zařízení pro stravování zaměstnanců,
- pozemky staveb technické a dopravní infrastruktury,
- pozemky staveb pro civilní obranu,
- plochy zeleně s funkcí převážně izolační,
- služební byt, respektive bydlení správce nebo majitele, na které se hygienické limity hluku vztahují pouze k chráněnému vnitřnímu prostoru daného bytu; hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují.

Nepřípustné využití:

- pozemky staveb, zařízení a činnosti nesouvisející s přípustným využitím.
- pozemky staveb, zařízení a činnosti, které by mohly svým provozem ohrozit životní prostředí v celém katastrálním území města (ohrožení hlukem, znečištěním ovzduší, zápachem, bezpečnostním rizikem atd.)

Podmínky prostorového využití:

- podíl zeleně v zastavitelné ploše minimálně bude min. 20 %
- podíl zeleně ve stabilizované ploše min. 20%
- výšková hladina navrhované zástavby bude přizpůsobena stávající okolní zástavbě

Specifické podmínky využití pro plochu SP/q1:

- v zastavitelné ploše budou realizována opatření pro zachycování dešťových vod výše uvedené zastavitelné plochy pro drobnou výrobu jsou podmíněny rozšířením stávající komunikace a úpravou ul. Tyršovy.
- areály, respektive ucelené provozní celky budou doplněny zelení, která bude plnit funkci izolační zejména vůči stávající obytné zástavbě

Specifické podmínky využití pro plochu SP/q2:

- pro zastavitelnou plochu, která je v bezprostředním dotyku s plochami stávajícího bydlení platí podmíněná využitelnost této plochy s podmínkou, že svým provozem nesníží kvalitu životního prostředí souvisejícího území. To znamená, že nejpozději v rámci navazujícího řízení pro jednotlivé stavby umisťované na této ploše výroby bude prokázáno, že celková hluková zátěž z této plochy nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku a že nepřekročí hranici areálu.
- v zastavitelné ploše budou realizována opatření pro zachycování dešťových vod
- areály, respektive ucelené provozní celky budou doplněny zelení, která bude plnit funkci izolační zejména vůči stávající obytné zástavbě

## TI - Plochy technické infrastruktury

Plochy zahrnující zejména pozemky vedení technické infrastruktury, pozemky staveb TI a s nimi provozně související zařízení technického vybavení.

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení technické infrastruktury

Přípustné využití:

- pozemky staveb a plochy pro vodohospodářská a energetická zařízení
- pozemky související dopravní infrastruktury
- pozemky staveb a plochy pro technické služby města

Nepřípustné využití:

- pozemky staveb, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

## TO - Plochy pro nakládání s odpady

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro nakládání s odpady

Přípustné využití:

- sběrné dvory a areály pro tříděný odpad
- pozemky staveb a zařízení pro technické služby města
- pozemky staveb a zařízení související dopravní infrastruktury
- pozemky pro veřejnou zeleň zejména s funkcí izolační

Nepřípustné využití:

- pozemky staveb, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

## DV – Plochy dopravní vybavenosti

Plochy pro pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení.

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení doplňující silniční dopravu

Přípustné využití:

- parkoviště
- pozemky staveb a zařízení integrovaného dopravního systému veřejné přepravy osob (IDS JMK) s administrativou (např. autobusová nádraží, přepravní terminál)
- čerpací stanice pohonných hmot
- garáže
- veřejná sociální zařízení
- služby motoristům
- pozemky pro zeleň zejména s funkcí izolační

Nepřípustné využití:

- pozemky staveb, zařízení a činností nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

## DS – Plochy silniční dopravy

Plochy, které zahrnují zpravidla silniční pozemky dálnic, silnic a místních komunikací, které nejsou zahrnuty do jiných ploch.

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení dálnic, silnic a místních komunikací

Přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení související dopravní infrastruktury
- parkoviště a parkovací pruhy
- doprovodné chodníky a cyklistické pruhy v rámci hlavního nebo vedlejšího prostoru komunikací
- pozemky staveb a zařízení údržby silnic
- obratiště autobusové dopravy
- pozemky staveb, objekty a činnosti související se silniční dopravou a provozem parkovišť
- pozemky staveb technické infrastruktury neomezující hlavní využití a přípustné využití
- doprovodná a izolační zeleň

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

## DU – Plochy účelových komunikací

Hlavní využití:

- účelové komunikace

Přípustné využití:

- zemědělské cesty
- příjezdy k pozemkům staveb a areálů
- pěší a cyklistické komunikace a cyklotrasy, odpočívky, orientační zařízení
- pozemky staveb a zařízení související s hlavním využitím (např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mostky, propustky apod.)
- pozemky staveb a zařízení technické infrastruktury neomezující hlavní využití
- doprovodná a izolační zeleň

Nepřípustné využití:

- pozemky staveb, zařízení a činností nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

## DZ – Plochy drážní dopravy

Plochy drážní dopravy zahrnují zpravidla obvod dráhy, pozemky zařízení pro drážní dopravu (např. stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky pro depa a správní budovy).

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro provoz drážní dopravy

Přípustné využití:

- železniční dráhy
- železniční stanice včetně budov a mobiliáře
- tramvajové dráhy
- stavby a zařízení integrovaného systému hromadné dopravy (IDS)
- parkovací plochy a pozemky staveb pro systém „Park and ride"
- pozemky staveb a zařízení pro občerstvení a stravování veřejnosti i zaměstnanců
- střediska údržby drážních zařízení
- doprovodná zařízení pro provoz dráhy
- pozemky staveb dopravní a technické infrastruktury
- pozemky staveb pro veřejné sociální zařízení
- pozemky staveb pro civilní obranu
- služební byty, respektive bydlení, na které se hygienické limity hluku vztahují ke chráněnému vnitřnímu prostoru daného bytu; hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují
- doprovodná a izolační zeleň

Nepřípustné funkční využití:

- pozemky staveb, zařízení a činností nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

## Plochy veřejných prostranství

## P – plochy převážně zpevněné

Hlavní využití:

- veřejně přístupné převážně zpevněné plochy v rámci veřejných prostranství

Přípustné využití:

- převážně zpevněné plochy veřejně přístupné
- dětská hřiště,
- parkoviště
- veřejné zeleň v uličním prostoru (např. okrasná, záměrně vytvořená a udržovaná zeleň
- pozemky staveb drobné architektury a mobiliáře
- vodní prvky
- pozemky staveb dopravní a technické infrastruktury neomezující hlavní využití (např. zastávky hromadné dopravy)
- pozemky staveb občanského vybavení slučitelného s účelem veřejných prostranství

Nepřípustné využití:

- pozemky staveb, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- v rozhledových trojúhelnících nebude vysazovaná vyšší zeleň ani realizováno neprůhledné oplocení

## PZ – Plochy veřejné zeleně

Hlavní využití:

- pozemky zeleně veřejné, zeleně parků a zeleně doprovodné

Přípustné využití:

- udržovaná trvalá vegetace bez hospodářského významu
- dětská hřiště
- odpočinkové plochy
- mobiliáře
- vodní prvky
- pěší a cyklistické komunikace a cyklotrasy
- pomníky, sochy, kříže,
- pozemky staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury neomezující hlavní využití
- prvky územního systému ekologické stability

Nepřípustné využití:

- pozemky staveb, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

## NL - Plochy lesní

Plochy slouží k plnění funkcí lesa a činnosti související s touto základní funkcí.

Hlavní využití:

- pozemky určené k plnění funkce lesa

Přípustné využití:

- stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury (např. účelové komunikace, komunikace pro pěší, cyklisty a pod.)
- prvky územního systému ekologické stability
- pozemky staveb a zařízení pro mysliveckou činnost (např. seníků, krmelců a pod.)

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

## NZo – Plochy orné půdy

Hlavní využití:

- obhospodařování zemědělského půdního fondu - zemědělská produkce polních plodin

Přípustné využití:

- pěstování a sklizeň travních porostů
- pastva hospodářských zvířat
- zařízení a jiná opatření související s hospodařením na ZPF
- travní porosty se solitérními stromy, eventuélně s drobnými remízky, porosty podél mezí
- pozemky staveb k vodohospodářským melioracím pozemků
- založení prvků územního systému ekologické stability
- účelové komunikace - zemědělské cesty
- opatření pro zachování ekologické rovnováhy krajiny
- protierozní opatření, poldry, meze
- pěší a cyklistické komunikace, odpočívky, orientační zařízení
- změny druhu pozemků v rámci zemědělského půdního fondu
- zalesnění zejména půd nižších tříd ochrany a pozemků svažitých a těžce obhospodařovatelných do 1ha plochy (bez nutnosti změny ÚP)
- pozemky staveb pro chov včelstev do plochy 50 $m^2$
- pozemky staveb pro veřejnou technické infrastruktury
- zajištěná (zpevněná a odkanalizovaná) hnojiště

Podmíněně přípustné využití:

- doprovodné zemědělské stavby (polní krmiště a napajedla, salaše a přístřešky) za podmínky, že nenaruší krajinu

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

## NZs – Plochy sadů

Hlavní využití:

- obhospodařování zemědělského půdního fondu – produkce ovoce

Přípustné využití:

- pozemky drobných staveb pro vykonávání zemědělské činnosti
- školky ovocných a okrasných dřevin, lesní školky
- pastva hospodářských zvířat
- pozemky staveb pro chov včelstev do plochy 50 $m^2$
- protierozní opatření, poldry, meze
- prvky územního systému ekologické stability
- účelové komunikace - zemědělské cesty
- remízy, meze pro ekologickou stabilizaci krajiny
- opatření pro zachování ekologické rovnováhy krajiny

- pěší a cyklistické komunikace, odpočívky, orientační zařízení
- pozemky staveb dopravní a technické infrastruktury související

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným a využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

## NZz – Plochy zahradnictví

Hlavní využití:

- činnost zahradnická a výzkumná v tomto oboru

Přípustné využití:

- školky ovocných a okrasných dřevin
- zařízení a opatření pro zemědělskou činnost
- pozemky staveb pro vykonávání zahradnické činnosti (např. skleníky) a stavby pro skladování plodin
- pozemky staveb pro prodej a výstavy produktů zahradnictví se souvisejícími službami
- pozemky staveb a zařízení technické infrastruktury
- související dopravní infrastruktura
- protierozní a protipovodňová opatření, poldry, meze

Nepřípustné využití:

- pozemky staveb, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

## NZv – Plochy vinic

Hlavní využití:

- pěstování vinné révy

Přípustné využití:

- vinohrady
- meze pro ekologickou stabilizaci krajiny
- vodní nádrže
- pozemky staveb související technické infrastruktury, trafostanice, studny
- protierozní opatření, poldry, meze

Nepřípustné využití:

- činnosti směřující ke snižování ekologické stability území
- pozemky staveb, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

## NZt – Plochy trvalých travních porostů

Hlavní využití:

- pěstování a sklizeň travních porostů

Přípustné využití:

- pastva hospodářských zvířat
- protierozní opatření, poldry, meze
- pozemky staveb a zařízení související dopravní a technické infrastruktury
- pěší a cyklistické stezky
- drobné stavby související s hlavním využitím

Nepřípustné využití:

- pozemky staveb, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

## NS - Plochy smíšené nezastavěného území

Plochy slouží pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot. Zahrnují zpravidla pozemky PUPFL, ZPF, pozemky s masivní vzrostlou zelení, případně pozemky vodních ploch a vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití.

Přípustné využití:

- pozemky ZPF a PUPFL
- pozemky krajinné zeleně, jejíž rozvoj je řízen především přírodními procesy
- vodní toky a plochy
- protierozní opatření, poldry, meze
- pozemky pro realizaci protipovodňových a protierozních opatření
- doprovodná a izolační zeleň
- pozemky staveb a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu sloužící veřejnému užívání (např. turistické a cyklistické stezky, informační systémy a odpočívadla, výběh pro psy)
- komunikace pro účelovou dopravu
- pozemky staveb technické a dopravní infrastruktury neomezující hlavní využití
- vodohospodářská zařízení
- pomníky, sochy, kříže
- výsadby porostů geograficky původních dřevin
- změny dřevinné skladby lesních porostů ve prospěch geograficky původních dřevin (např. pro realizaci prvků územního systému ekologické stability)
- pozemky staveb a opatření pro umožnění migrace organismů
- trvalá vegetace bez hospodářského významu

Nepřípustné využití:

- pozemky staveb, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

## NP - Plochy přírodní

Plochy přírodní jsou obvykle vymezovány za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny. Zahrnují zpravidla pozemky CHKO, pozemky v ostatních zvláště chráněných územích, pozemky evropsky významných lokalit, včetně pozemků smluvně chráněných a pozemky biocenter.

Hlavní využití:

- činnosti na ochranu přírody a krajiny

Přípustné využití:

- prvky ÚSES
- pozemky staveb a opatření pro umožnění migrace organismů
- trvalá vegetace bez hospodářského významu
- vodní toky a plochy,
- výsadby porostů geograficky původních dřevin
- změny dřevinné skladby lesních porostů ve prospěch geograficky původních dřevin (např.do realizace prvků územního systému ekologické stability)
- pozemky staveb pro turistické a cyklistické stezky a zařízení pro informační systémy a odpočívadla
- pozemky a zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- pozemky staveb, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- snižování ekologické stability území

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

## Plochy vodní a vodohospodářské

## W - Vodní plochy a toky

Plochy sloužící účelu zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů

Hlavní využití:

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků

Přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení určené pro vodohospodářské využití
- založení prvků územního systému ekologické stability
- rekreační využití
- chov ryb
- zdroje požární vody
- akumulace přívalových vod

Nepřípustné využití:

- pozemky staveb a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným využití

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

**WP - Plochy poldrů**

Hlavní využití:

- protipovodňová opatření

Přípustné využití:

- akumulace přívalových vod
- pozemky staveb, zařízení a činnosti určené pro vodohospodářské využití
- pozemky souvisejících vodohospodářských staveb
- trvalé travní porosty – plochy umožňující vsakování srážkových vod
- prvky územního systému ekologické stability

Nepřípustné využití:

- pozemky staveb, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

## 6.2 Stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Výšková hladina zástavby v zastavěném území a plochách změn (zastavitelné a přestavbové plochy):

Výšková hladina zástavby je stanovena v kap. 6 (v podmínkách využití území).

Pro novou zástavbu rodinnými domy je stanovena výšková hladina max. 3 nadzemní podlaží (s plochou střechou) a 2 nadzemní podlaží (s využitelným podkrovím v šikmé střeše) a pro zástavbu bytovými domy max. 6 nadzemních podlaží.

Zvyšování podlažnosti v zastavěném a v navazujícím zastavitelném území je přípustné na základě posouzení souladu s charakterem a výškou okolní zástavby a za podmínky ochrany krajinného rázu.

V plochách u kterých je stanoven požadavek na pořízení územní studie (§30 SZ) bude maximální výšková hladina zástavby upřesněna touto územní studií.

Výstavba a rekonstrukce výškových staveb (např. větrných elektráren, rozhleden, průmyslových hal, venkovního vedení VVN a VN, retranslačních stanic a základnových stanic mobilních operátorů) a dále staveb dopravní infrastruktury musí být předem pojednáno s ČR-M, agenturou hospodaření s nemovitým majetkem, Odbor územní správy majetku Brno.

Výstavba výškových staveb může být posuzována rovněž z hlediska vlivu na krajinný ráz.

Intenzita využití pozemků

Intenzita využití pozemku určuje podíl zeleně na pozemku vyjádřený v procentech a tím je zároveň určen i podíl zastavěných a zpevněných ploch. Pro plochy změn (zastavitelné plochy a plochy přestavby) je stanovena v kap. 6.1 „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití".

Charakter zástavby

Charakter zástavby v zastavitelných plochách navazuje na charakter stávající zástavby a je podrobně regulován v kapitole 6.1.

Plochy smíšené v centrální zóně (nejsou nově vymezovány) zahrnují zejména zástavbu historického jádra města, kde se mísí historické stavby s původní zástavbou i s novodobými zásahy do původní struktury. Výrazným sjednocujícím prvkem v těchto prostorách může být doplnění zeleně veřejně přístupné a úpravy veřejných prostranství.

Struktura zástavby

Struktura zástavby je popsána v odůvodnění, v kapitole 6 „Zdůvodnění řešení urbanistické koncepce včetně odůvodnění návrhu řešení".

## 6.3 Stanovení monitorovacích ukazatelů pro sledování vlivů ÚP na životní prostředí

Monitorovací ukazatele jsou na základě požadavku OŽP KÚ JMK stanoveny návrhem územního plánu takto:

Krajina - využití území:
indikátor – zastavěná plocha, jednotka - % podílu zastavěné a nezastavěné plochy

Krajina – veřejná zeleň:
indikátor – realizovaná zeleň, jednotka - $m^2$

Vodní hospodářství a jakost vod:
- indikátor – podíl obyvatel připojených na kanalizaci a ČOV, jednotka - % připojených objektů/obyvatel
- indikátor – provedená protipovodňová opatření, jednotka – ochráněná plocha v ha

Biodiverzita:
indikátor – realizované skladebné části ÚSES, jednotka – ha nových realizovaných biocenter a biokoridorů
Půda a horninové prostředí:
indikátor – zábory půdy ZPF (dle jednotlivých tříd ochrany) a PUPFL, jednotka %/m2 nových záborů půdy
Ovzduší:
indikátor – znečištění ovzduší, jednotka - hodnota klouzavého průměru koncentrace pro všechny znečišťující látky, které mají stanoven roční imisní limit, za předchozích 5 kalendářních let
Hluk:
indikátor – měření hluku po realizaci dopravních staveb – plnění hygienických limitů hluku v chráněných venkovních prostorech a chráněných venkovních prostorech staveb

Tyto ukazatele budou u postupného zastavování území řešeného v rámci územního plánu průběžně konfrontovány se stavem dalších složek životního prostředí v území a budou vyhodnocovány v rámci zprávy o uplatňování územního plánu.

# 7 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

Pro všechny níže uvedené veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit na základě ustanovení § 170 stavebního zákona.

## 7.1 Veřejně prospěšné stavby

| | |
|---|---|
| DS/d1 | rozšíření dálniční rampy D2-včetně staveb souvisejících |
| DS/d9 | úprava křižovatky a napojení komunikace U vlečky na silnici II/152 včetně staveb souvisejících |

| | |
|---|---|
| DS/d11 | přeložka silnice (obchvat Želešic) včetně staveb souvisejících |
| P/p12 | účelová komunikace (cyklostezka) na jižní hranici katastru Modřice-Popovice včetně staveb souvisejících |
| TI/t1 až t3 | plochy technické infrastruktury v severozápadní části katastru při ul. Tyršova (spolupůsobí jako protierozní opatření-poldry) včetně staveb souvisejících |

## 7.2 Veřejně prospěšná opatření

| | |
|---|---|
| NS/n1 | sypaná hráz |
| NP/n2 | regionální biocentrum |
| NP/n3,NP/n4,NP/n5 a NP/n10 | lokální biocentrum |
| NS/n7 | biokoridor u Bobravy |

## 7.3 Asanace

Plochy pro asanace nejsou územním plánem vymezovány.

# 8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

Tyto stavby a veřejná prostranství nejsou definovány.

# 9 Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona

Územním plánem nejsou tato kompenzační opatření stanovena.

# 10 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Vymezeny jsou územní rezervy pro plochy :

- RA12 – územní rezerva pro občanské vybavení veřejné pro situování HZS JMK

Vymezeny jsou koridory územních rezerv pro nadřazené komunikační systémy :

- RA1 – jihozápadní tangenta
- RA2 – jižní tangenta
- RA3 – křižovatka jižní a jihozápadní tangenty
- RA4 – silnice II/152 (přeložka)
- RA6 – severovýchodní obchvat Modřic – přeložka silnice III/15278
- RA7 – přeložka silnice III. třídy a tramvajová trať do Přízřenic
- RA8 – silnice II. nebo III. třídy spojující Modřice a Popovice
- RA10 - vysokorychlostní železniční trať VR1
- RA11 - rozšíření dálnice D2

Případné investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti nesmí snížit možnost navrženého funkčního využití.

Plochy územních rezerv budou využívány stávajícím způsobem, a to za podmínky, že v těchto plochách nebudou realizovány stavby, které by znemožnily, případně ztížily předpokládané využití, pro které byly tyto územní rezervy vymezeny.

## 11 Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Plochy podmíněné dohodou o parcelaci nejsou vymezeny.

## 12 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovením podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

U vymezených ploch a koridorů, ve kterých je požadováno zpracování územní studie, bude předmětem řešení zejména:

- rozsah a způsob uspořádání zástavby včetně maximální výškové hladiny zástavby
- obsluha území dopravní a technickou infrastrukturou
- vymezení veřejného prostranství o odpovídající výměře dle platné legislativy
- případné střety s trasami technické infrastruktury a ostatními limity v řešeném územ
- zpracování hlukové studie (na plochy BI/b2, BI/b3, SO/s7) se stanovením případných protihlukových opatření

Ke zpracování územních studií dle § 30 SZ jsou navrženy tyto plochy:

| Číslo plochy | Navrhovaný způsob využití | Doplňující podmínky pro zpracování územních studií (§30SZ) |
|---|---|---|
| **BH I.-VI.** | Revitalizace veřejných prostranství v lokalitách bydlení v bytových domech | Územní studie navrhne, aby stabilizované plochy nebyly dále zahušťovány stavebními objekty a zaměří se zejména na revitalizaci veřejných prostranství s doplnění prvků pro volnočasové aktivity včetně návrhu na doplnění zeleně, stanovení % zastoupení podílu ploch určení ke vsaku dešťových vod a stanoví další podmínky dle pokynů pořizovatele. Územní studie budou zpracovávaný dle finančních možností města i jednotlivě. |
| **PA4 BH** | Bydlení v bytových domech, lokalita při ul. Komenského - plocha přestavby | Územní studie navrhne poměr ploch zastavěných bytovými domy a ploch využívaných pro jinou související funkci (např. občanskou vybavenost, komerční, služby apod. Dále navrhne intenzitu využití pozemku vymezením podílu zeleně (tj. min. 40%) včetně procentuálního zastoupení podílu ploch určených ke vsaku dešťových vod a stanoví další podmínky dle pokynů pořizovatele včetně respektování vedení VN s TFS včetně OP. |
| **BI/b2** | Bydlení v rodinných domech – lokalita Zahrádky | Územní studie navrhne intenzitu využití pozemku vymezením podílu zeleně (tj. min. 50%) a zpřesní minimální velikost parcely pro RD (cca 600 $m^2$). Územní studie vymezí plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu v plochách veřejných prostranství a stanoví další podmínky dle pokynů pořizovatele. |
| **BI/b3** | Bydlení v rodinných domech - lokalita Zahrádky | Územní studie navrhne intenzitu využití pozemku vymezením podílu zeleně (tj. min. 50%) a zpřesní minimální velikost parcely pro RD (cca 600 $m^2$). Územní studie vymezí plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu v plochách veřejných prostranství a stanoví další podmínky dle pokynů pořizovatele. |
| **SO/s7** | Smíšená obytná u lokality Zahrádky | Územní studie navrhne intenzitu využití pozemku vymezením podílu zeleně (tj. min. 50%) a zpřesní minimální velikost parcely. Územní studie vymezí plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu v plochách veřejných prostranství a stanoví další podmínky dle pokynů pořizovatele. |
| **RH/r2** | Rekreace hromadná lokalita Bobrava | Územní studie navrhne intenzitu využití pozemku vymezením podílu zeleně (min. 80 %) a vymezí plochy s využitím pro volnočasové aktivity pro dopravní a technickou infrastrukturu, plochy veřejných prostranství a stanovení další podmínky dle pokynů pořizovatele. |

Zastavitelné plochy BI/b2, BI/b3 a SO/s7 budou řešeny jako celek jednou územní studií.

K ploše územní rezervy RA12 (HZS JMK), pro kterou bude zpracována územní studie (§ 30 SZ), budou přičleněny i přilehlé pozemky ve vlastnictví SIKA CZ, a to zejména z důvodu společného dopravního napojení obou areálů.

Lhůta pořízení územních studí ve smyslu § 30 SZ, jejich schválení pořizovatelem a vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do čtyř let od účinnosti ÚP Modřice.

## 13 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

Územním plánem nejsou vymezeny plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno vydáním regulačního plánu.

## 14 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Územním plánem není stanoveno pořadí změn v území, respektive etapizace.

## 15 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Územní plán tyto stavby nevymezuje.

## 16 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Počet stran územního plánu: 56

Počet výkresů připojené grafické části územního plánu 4

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Základní členění území | měřítko 1 : 5 000 |
| 2 | Hlavní výkres | měřítko 1 : 5 000 |
| 3 | Výkres dopravní infrastruktury | měřítko 1 : 5 000 |
| 4 | Veřejně prospěšné stavby a opatření | měřítko 1 : 5 000 |