

Územní plán Hajany Úplné znění po změně č. 1



Z Á Z N A M O Ú Č I N N O S T I	
<p>Označení správního orgánu, který územní plán vydal: Zastupitelstvo obce Hajany</p> <p>Pořadové číslo poslední změny: 1.</p> <p>Datum nabytí účinnosti poslední změny územního plánu Hajany:</p>	
<p>Pořizovatel: Městský úřad Šlapanice, Odbor výstavby Oddělení územního plánování a památkové péče Brno, Opuštěná 9/2, 656 70 Brno</p> <p>Oprávněná úřední osoba pořizovatele:</p> <p>Ing. Jiří Rufer, Vedoucí oddělení územního plánování a památkové péče</p>	<p>Otisk úředního razítka</p> <p>podpis oprávněné úřední osoby:</p>

Srpen 2022

ÚZEMNÍ PLÁN HAJANY ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 1

I. TEXTOVÁ ČÁST

Pojmy užívané v textových i grafických částech ÚP Hajany:

plochy stávající = stav = plochy stabilizované - dílčí části řešeného území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit, za změnu se přitom nepovažuje modernizace, revitalizace, přestavba území, zástavba proluk a zástavba uvnitř stávajících areálů při dodržení podmínek využití plochy

plochy změn = plochy návrhové = rozvojové plochy jsou dílčí části řešeného území, kde je navržena změna způsobu využití neboli plochy vymezené k rozvoji jiného využití odlišného od využití stávajícího

pobytová rekreace - rekreace umožňující ubytování a pobyt

nepobytová rekreace - rekreace nezahrnující a neumožňující ubytování = rekreace a relaxace v přírodním prostředí

souvisle urbanizovaný celek – souvisle navazující zástavba zastavěného území a navazujících zastavitelných ploch, bez přerušení plochami nezastavěného území

bydlení venkovského typu - bydlení v rodinných domech se zázemin v podobě zpravidla rozsáhlých záhadenků a zahrad, umožňující částečné využití pro doprovodné funkce, které s bydlením souvisí a nekolidují s ním

nadzemní podlaží - každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úroveň přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu; nadzemní podlaží se stručně nazývá také: 1. podlaží, 2. podlaží atd. včetně podlaží ustupujícího

podkroví - přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití

obytné podkroví - přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený pro bydlení; jeho užitná plocha nepřesahuje 70% užitné plochy posledního nadzemního podlaží dané stavby, v opačném případě je takový prostor považován za další nadzemní podlaží.

užitná plocha – půdorysná plocha podlaží bez stavebních konstrukcí - tedy součet půdorysných ploch všech místností včetně teras, lodžii a balkonů v daném podlaží

ustupující podlaží – nejvyšší nadzemní podlaží stavby, které zaujímá max. 70% půdorysné plochy předcházejícího podlaží a jehož minimálně dvě fasády (zpravidla protilehlé) nenavazují svisle na fasádu plného podlaží pod ustupujícím podlažím, ale jsou postaveny na stropní konstrukci plného podlaží pod ustupujícím podlažím tak, že před fasádou ustupujícího podlaží je vytvořena terasa, balkon nebo střešní rovina

nápojný bod - bod určený k napojení přilehlé návrhové plochy na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

nápojná linie - linie určená k napojení přilehlé návrhové plochy na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

IP – interakční prvek - krajinný segment, který na lokální úrovni zprostředkovává příznivé působení základních skladebných částí ÚSES (biocenter a biokoridorů) na okolní méně stabilní krajinu do větší vzdálenosti

A. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území obce Hajany je vymezeno touto územně plánovací dokumentací. Na území obce je vymezeno zastavěné území, které ohraničuje spojitě území vyznačené polygonální křivkou v grafické části ÚP a je aktualizováno k datu 31.7.2021.

Zastavěné území je vymezeno ve výkresech:

I.1	Výkres základního členění území	1:5000
I.2	Hlavní výkres - urbanistická koncepce	1:5000

B. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní koncepce rozvoje obce

- Koncepce řešení vychází ze základního úkolu zachovat udržitelný rozvoj v území, při zajištění vyváženosti hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a životního prostředí.
- Územní plán Hajan v souvislostech a podrobnostech území zpřesňuje a rozvíjí nadřazenou územně plánovací dokumentaci.

Hlavní cíle rozvoje obce

- Hlavním koncepčním záměrem je vymezit rozvojové plochy v obci, zejména plochy bydlení a tím i nadále podpořit hlavní funkci této obce.
- Zajistit územní koridory pro dobudování technické a dopravní infrastruktury.

Cíle ochrany a rozvoje hodnot

- Vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro rozvoj území, využívat potenciál území, uspokojit potřeby současné generace, aniž by byly ohroženy podmínky života budoucích generací.

C. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

C.1 Urbanistická koncepce, urbanistická kompozice

- Navrhuje se rozvoj původní urbanistické kompozice obce.
- Vymezuje se přirozené centrum obce v okolí návsi a zámku.
- Územní plán vymezuje funkční plochy s příslušnými podmínkami využití na všech plochách řešeného území.
- Vymezují se prostorové regulativy pro využití ploch zejména v zastavěném a zastavitelném území.
- ÚP vymezuje stávající plochy stabilizované zástavby a návrhové rozvojové plochy.

- Kompaktní charakter obce zůstane zachován. Navrhuje se doplnění tvaru obce novou zástavbou v kompaktním tvaru soustředěném okolo přirozeného centra
- Je navrženo rozvíjet obec jako souvisle urbanizovaný celek.
- Je navržen rozvoj sítí technické infrastruktury.
- Jsou vymezeny plochy a prvky lokálního a regionálního ÚSES.
- Jsou vymezeny zastavitelné plochy.

Koncepce řešení územního plánu vymezuje rozvojové plochy:

- plochy bydlení (Z1 – Z3)
- plochy smíšené obytné (Z4, Z5, Z7, P1),
- plochy veřejných prostranství (Z6)
- plochy smíšené výrobní (Z8)
- plochy technické infrastruktury (Z9)

Výše uvedené plochy jsou vymezeny jako zastavitelné a plochy přestavby.

- plochy pro výrobu el. energie - fotovoltaická elektrárna (Z10)

Výše uvedené plochy jsou vymezeny jako zastavitelné, stavba je vymezena jako dočasná

Koncepce řešení územního plánu vymezuje návrhovou plochu mimo ZÚO:

- plocha veřejných prostranství při kapli hrabat z Deymu

Tato plocha není vymezena jako zastavitelná.

C.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, vymezení zastavitelných ploch

Územní plán vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití.

Přehled typů ploch s rozdílným způsobem využití

Územní plán vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití.

Plocha je určena barevným rozlišením v grafické části ÚP a kódovou značkou.

Seznam typů ploch:

B	plochy bydlení
SO	plochy smíšené obytné
SV	plochy smíšené výrobní
R	plochy rekreace a sportu
OV	plochy občanského vybavení
U	plochy veřejných prostranství
ZS	plochy sídelní zeleně
T	plochy technické infrastruktury
D	plochy dopravní infrastruktury
V	plochy vodní a vodohospodářské
O	plochy zemědělské
Z	plochy zahrad
S	plochy smíšené nezastavěného území
L	plochy lesní
P	plochy přírodní
FV	plochy pro výrobu elektrické energie - fotovoltaická elektrárna

Zastavitelné plochy vymezené územním plánem

Pořadové číslo plochy	Označení (název plochy)	Výměra v ha	Způsob využití plochy
1	Z1	3,93	plochy bydlení
2	Z2	5,00	plochy bydlení
3	Z3	0,83	plochy bydlení
4	Z4	1,95	plochy smíšené obytné
5	Z5	0,95	plochy smíšené obytné
6	Z6	0,53	plochy veřejných prostranství
7	Z7	0,09	plochy smíšené obytné
8	Z8	0,79	plochy smíšené výrobní
9	Z9	0,18	plochy technické infrastruktury
10	Z10	3,52	plochy pro výrobu el. energie - fotovoltaická elektrárna

Podmínky využití zastavitelných ploch:

Pro lokality Z4, Z5, Z7, P1 bude v rámci konkrétních stavebních záměrů vyhodnocena dostatečnost základní občanské vybavenosti a služeb a pokud bude třeba, bude v souladu s podmínkami využití umístěna.

Lokalita Z8 je zastavitelná pouze za podmínky, že:

- současně v rámci využití plochy bude realizována izolační zeleň
- nelze umisťovat záměry s významnou emisí hluku a to z technologických zdrojů, stejně jako vyvolanou dopravou
- nelze umisťovat nové zdroje znečištění ovzduší
- celková hluková zátěž na hranici funkčních plochy nesmí překročit hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, což je nutno doložit v navazujících řízeních
- je nutno dodržet stanovené pořadí změn v území (etapizace výstavby), zajišťující splnění stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb

Lokalita Z10 bude využita za podmínky realizace IP, navrhovaných v podobě alejových výsadeb v jižní části katastru.

Prostorová regulace zastavitelných ploch:

- regulace je stanovena v rámci regulativů příslušných funkčních ploch (kap.F.2)

C.3 Vymezení ploch přestavby

- jsou vymezeny plochy přestavby jako plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území:
Plocha P1 - plocha smíšená obytná na parc. 1161 , k.ú. Hajany(dle stavu KN k 31.7.2021)

C.4. Vymezení systému sídelní zeleně

V územním plánu je sídelní zeleň vymezena v rámci ploch zahrad Z a v rámci jiných funkčních ploch:

- překryvnou funkcí - plochy sídelní zeleně ZS

V územním plánu je sídelní zeleň součástí:

- ploch veřejných prostranství
a ostatních funkčních ploch

D. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

D.1 Dopravní infrastruktura

- Vymezuje se stávající dopravní skelet silničních komunikací v obci v rámci ploch dopravní infrastruktury silniční.
- Vymezují se plochy veřejných prostranství, na kterých je umístěna anebo lze v souladu s regulativy umístovat dopravní infrastrukturu, a to zejména:
 - pozemky a stavby místních komunikací
 - chodníky, pěší cesty, cyklostezky a cyklotrasy
 - účelové veřejně přístupné komunikace
 - plochy dopravy v klidua další dle regulativů

Vymezuje se koridor dopravní infrastruktury K1 o šířce 150 m mimo zástavbu obce Hajany. Koridor je vymezen pro silniční obchvat DS47 - II/152 Ořechov – Hajany (dále jen stavba hlavní)

Podmínky pro umístění stavby hlavní v koridoru K1 nejsou stanoveny.

Podmínky využití koridoru pro jiný účel, než pro stavbu hlavní:

Jiný způsob využití koridoru neznemožní a neztíží realizaci hlavní stavby včetně souvisejících zařízení.

Podmínky pro využití zbytku koridoru po realizaci stavby hlavní: stávající využití pod překryvem koridoru, tj. plochy zemědělské (O), plochy přírodní (P), plochy veřejných prostranství (U), plochy lesní (L).

Umístění a křížení místních komunikací a jejich napojení na silnici II. třídy bude v proporcích ČSN 73 6101, ČSN 736102 a ČSN 736110.

Mimo zastavěné území se úpravy silnice budou řídit zásadami ČSN 73 61 01.

Průjezdni úseky silnic jsou vymezeny hranicemi zastavěného území, které jsou zakresleny v grafických přílohách.

Dle Kategorizace krajských silnic JmK je silnice II. třídy č. 152 návrhové kategorie S7,5, jedná se o tah krajského významu.

Pro průjezdni úsek silnice je navržena funkční skupina B dle ČSN 736110.

Plochy obsahující chráněné prostory, nelze umísťovat do sousedství silnice II. třídy, nelze změkčovat podmínky využití vzhledem k hluku ze silnice II. třídy – u ploch v bezprostředním sousedství silnice je nutné v následném stupni projektové dokumentace posouzení hlukové zátěže a případný návrh technických opatření v souladu s legislativními požadavky.

Návrhové plochy jsou zpravidla obsluhovány prostřednictvím stávajících místních komunikací a MK, které budou navrhovány v plochách navržených veřejných prostranství (navazujících na stávající MK).

Podmínkou realizace zástavby na pozemcích zastavitelných ploch Z1, Z2 je realizace dopravní infrastruktury na ploše veřejného prostranství Z6 nejpozději při realizaci zástavby uvedených ploch bydlení.

Podmínkou realizace zástavby na pozemcích zastavitelných ploch Z4, Z5, Z7 a plochy přestavby P1 je realizace dopravní infrastruktury v rámci těchto ploch nejpozději při realizaci zástavby uvedených ploch.

Podmínkou realizace zástavby na pozemcích zastavitelných ploch Z4, Z5, Z7 a plochy přestavby P1 je zajištění dopravního napojení území, odpovídajícího celkové kapacitě zástavby ploch, umožňující bezkolizní užívání zastavitelných ploch; bude zajištěna propustnost území (propojení s navazujícími komunikacemi nezastavěného území).

Podmínkou realizace zástavby na pozemcích zastavitelné plochy Z8 je napojení na přilehlou místní komunikaci (není přípustné přímé napojení na II/152).

Způsob napojení ploch přiléhajících k silnici II. tř. (plochy Z8) z místních komunikací nebude měněn.

D.2 Technická infrastruktura

Jsou vymezeny koridory a uspořádání páteřních rozvodů technické infrastruktury pro obsluhu obce všemi druhy médií a koridory sítí technické infrastruktury nadmístního významu.

Jsou vymezeny:

- koridory vodovodů stávajících i navržených
- koridory kanalizace splaškové navržené
- koridory kanalizace dešťové stávající i navržené
- koridory plynovodů stávajících i navržených
- koridory rozvodů silnoproudých stávajících
- koridory rozvodů slaboproudých stávajících

Koncepce odkanalizování splaškových vod je v návrhu ÚP navržena do MČOV v k.ú. Hajany.

Podmínky umístování sítí a objektů technické infrastruktury:

Technická infrastruktura bude umístována přednostně v plochách veřejných prostranství.

Související technická infrastruktura bude umístována v souladu s regulativy v ostatních funkčních plochách zastavěného a zastavitelného území.

Koridory veřejné infrastruktury v zastavitelných plochách musí být umístěny v plochách ponechaných jako veřejně přístupné.

Liniové stavby technické infrastruktury budou umístovány v souladu s regulativy ve funkčních plochách mimo zastavěné a zastavitelné území.

Jsou vymezeny:

- plochy technické infrastruktury stávající a navržené

Podmínkou realizace stavebních záměrů ve funkčních plochách je řešení vsaku dešťových vod na vlastním pozemku stavby

Bude zajištěna retence dešťových vod z veřejných ploch (komunikací) a v návaznosti na podrobný hydrogeologický průzkum bude v maximální možné míře řešeno zasakování těchto vod, anebo jiné technické řešení, které bude minimalizovat nebo zcela eliminovat množství vypouštěných vod do Hajanského potoka.

Podmínkou realizace zástavby na pozemcích zastavitelných ploch Z4, Z5, Z7 a plochy přestavby P1 je zajištění dostatečné kapacity technické infrastruktury, odpovídající celkové kapacitě zástavby ploch, (zejména zajištění kapacity ČOV).

D.3 Občanské vybavení

Jsou vymezeny stávající plochy občanského vybavení.

Nejsou vymezeny navržené plochy občanského vybavení.

Umístování další související občanské vybavenosti je navrženo i v plochách jiného funkčního využití – v plochách bydlení a smíšených obytných v souladu s regulativy.

D.4 Veřejná prostranství

Jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství.

Jsou vymezeny návrhové plochy veřejných prostranství Z6.

Veřejná prostranství lze v souladu s podmínkami využití umísťovat i v rámci ostatních funkčních ploch v návaznosti na požadavky platné legislativy.

E. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

Koncepce uspořádání krajiny zajišťuje ekologickou stabilitu krajiny, je určena vymezením funkčních ploch na katastru obce.

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití

Jsou vymezeny funkční plochy v nezastavěném území:

- plochy vodní a vodohospodářské - V
- plochy zemědělské - O
- plochy smíšené nezastavěného území - S
- plochy lesní - L
- plochy přírodní - P

Jsou vymezeny podmínky využití výše uvedených ploch včetně stanovení podmínek umístění jiného využití na plochách.

Jsou vymezeny plochy změn v krajině pro využití plochy přírodní P, vymezené pro vytvoření funkčního územního systému ekologické stability a protierozní ochranu zastavěného území obce.

Podmínky pro využití jednotlivých vymezených ploch změn v krajině nejsou stanoveny. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, kterými se stanovuje způsob využití u jednotlivých ploch změn v krajině, jsou stanoveny v kapitole F.2.

Mimo zastavěné území obce je umístována plocha FV - plocha pro výrobu el. energie - fotovoltaická elektrárna za podmínky nevytváření dominant v krajině.

Podmínkou realizace zástavby plochy Z10 - FV - je realizace IP lemující tuto plochu.

Územní systém ekologické stability

Jsou vymezeny skladebné prvky lokálního ÚSES včetně interakčních prvků.

Prostupnost krajiny

Je vymezen systém účelových komunikací zajišťující prostupnost krajiny.

Protierozní opatření, ochrana před povodněmi

Funkční vymezení ploch mimo zastavěné a zastavitelné území obce obsahují možnost realizace protierozních opatření, obdobně jako i plochy cestní sítě účelových komunikací.

V rámci ÚSES jsou vymezeny návrhové interakční prvky, které mají také funkci protierozních opatření.

Nejsou vymezena opatření ochrany před povodněmi.

Rekreace

Nejsou vymezeny plochy individuální rekreace.

Jsou vymezeny stávající plochy rekreace a sportu.

Dobývání nerostů

Nejsou vymezeny plochy dobývání nerostů, ložiskových území apod.

F. 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 (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území.

Na plochách s rozdílným způsobem využití se stanovuje:

- typ plochy
- podmínky pro využití ploch

F.1 Podmínky pro využití všech ploch ÚP Hajany:

- ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, v nichž je možné umístit chráněné prostory, pokud tyto budou umístovány do území zatíženého zdroji hluku (pozemní komunikace, výroba atd.) musí být nejpozději v rámci územního řízení doložen průkaz souladu celkové hlukové zátěže v souhrnu kumulativních vlivů, který nesmí překračovat imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro tyto chráněné prostory a bude vyhodnocena reálnost protihlukových opatření, budou-li navrhována; bude zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů nebo záměrů uvedených v územně plánovací dokumentaci, u kterých lze důvodně předpokládat, že budou po uvedení do provozu zdrojem hluku nebo vibrací
- v plochách s rozdílným způsobem využití s možností umístit zdroje hluku musí být nejpozději v rámci územního řízení doložen průkaz souladu celkové hlukové zátěže v souhrnu kumulativních vlivů, který nesmí překračovat imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory a na hranici ploch (s možností situovat chráněné prostory) vymezených v územně plánovací dokumentaci. Při umístování nových zdrojů hluku musí být respektovány stávající i nově vymezené zastavitelné plochy, jejichž způsob využití umožňuje, aby obsahovaly chráněné prostory a musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů
- výstavba především větrných elektráren, výškových staveb, průmyslových hal, venkovního vedení vvn a vn, retranslačních stanic a základnových stanic mobilních operátorů na daném území musí být nutně předem projednána s Ministerstvem obrany
- pro možnost využití zastavitelných ploch pro zástavbu je nutno vybudovat dopravní a technickou infrastrukturu v rozsahu odpovídajícím funkčnímu využití
- situování zástavby zastavitelných ploch je možné až od vzdálenosti 6 m za břehovou čáru vodního toku
- novostavby v rámci stabilizovaných funkčních ploch (stav) lze umístit v prolukách stávající zástavby a parcelách stávajících staveb pouze tak, aby byl zajištěn přístup (napojení) k veřejné dopravní a technické infrastruktuře
- technologie a výroba (zemědělská a jiná) budou umístěny tak, aby emise z těchto výrobníh nezasahovaly do obytné zástavby a neobtěžovaly zejména zápachem.

F.2 Podmínky využití ploch

Stanovují se následující regulativy funkčních ploch:

B - plochy bydlení
Hlavní využití: Plochy vymezené za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení
Přípustné jsou: - rodinné domy - související zeleň a zahradní úpravy - parkoviště a garáže rodinných domů - související občanská vybavenost - související dopravní a technická infrastruktura, zajišťující obslužnost území - veřejná prostranství - realizace prvků ÚSES, interakčních prvků - opatření proti erozi
Podmínečně přípustné jsou: - obchody a provozovny služeb, sloužící pro dané území, nerušící řemeslnické provozovny a další zařízení <u>podmínka umístění:</u> zachování priority bydlení, provozovny související s obsluhou daného území a nenarušující svým provozem a technickým zařízením užívání staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území (např. hodinářství, kadeřnictví, obchody, stravovací provozovny – o max. rozloze 150m ²), pro budovy obchodního prodeje je stanovena limitní výměra 1000m ² , - hospodářské zázemí <u>podmínka umístění:</u> nenarušující svým provozem užívání staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území - jednotlivá zařízení administrativy <u>podmínka umístění:</u> umístění v objektech, které slouží převážně k bydlení
Nepřípustné jsou: - jiné způsoby využití mimo uvedené jako přípustné a podmínečně přípustné
Prostorová regulace: Zastavitelná plocha Z1 a Z2 Níže položená část lokality než 275 mn.m.: - maximální výška zástavby 2 plná nadzemní podlaží - zastavěnost nadzemními stavbami max. 40% výměry pozemku, současně zastavěnost stavbami i zpevněnými plochami nepřevyšší 50% výměry pozemku Výše položená část lokality než 275 mn.m.: - maximální výška zástavby 1 plné nadzemní podlaží - zastavěnost nadzemními stavbami max. 30% výměry pozemku, současně zastavěnost stavbami i zpevněnými plochami nepřevyšší 50% výměry pozemku Zastavitelná plocha Z3 Níže položená část lokality než 265 mn.m.: - maximální výška zástavby 2 plná nadzemní podlaží - zastavěnost nadzemními stavbami max. 40% výměry pozemku, současně zastavěnost stavbami i zpevněnými plochami nepřevyšší 50% výměry pozemku Výše položená část lokality než 265 mn.m.: - maximální výška zástavby 1 plné nadzemní podlaží - zastavěnost nadzemními stavbami max. 30% výměry pozemku, současně zastavěnost stavbami i zpevněnými plochami nepřevyšší 50% výměry pozemku Není-li výše uvedeno jinak, pak platí (ve stabilizovaných plochách): - maximální výška zástavby 2 plná nadzemní podlaží - zastavěnost nadzemními stavbami max. 30% výměry pozemku, současně zastavěnost stavbami i zpevněnými plochami nepřevyšší 50% výměry pozemku

Výška v plných nadzemních podlažích nezahrnuje obytné podkroví, pokud toto zaujímá méně než 50% plochy plného podlaží (započitatelná plocha podkroví).
Ve stávajících plochách bydlení, při zástavbě proluk, dostavbách nebo rekonstrukcích, respektovat souvislosti s okolní zástavbou.

SO - plochy smíšené obytné

Hlavní využití:

Plochy vymezené tam, kde není účelné odděleně vyčleňovat plochy bydlení a občanské vybavenosti a kde je nezbytné vyloučit umístování staveb a zařízení, snižující kvalitu prostředí v této ploše

Přípustné jsou:

- občanská vybavenost, obchody a provozovny služeb, administrativa
- ubytování
- související zeleň a zahradní úpravy
- bydlení
- související dopravní a technická infrastruktura, zajišťující obslužnost území, včetně dopravy v klidu
- veřejná prostranství
- realizace prvků ÚSES, interakčních prvků
- opatření proti erozi

Podmínečně přípustné jsou:

nerušící řemeslnické provozovny a další zařízení

podmínka umístění:

nenarušující svým provozem a technickým zařízením užívání staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území

Nepřípustné jsou:

- jiné způsoby využití mimo uvedené jako přípustné a podmíněně přípustné

Prostorová regulace:

- bude podporována dominantní funkce komplexu budov zámku, objekty v okolí zámku (do cca 200m) nesmí vytvářet nežádoucí dominanty výškové nebo objemové (konkurující zámku)

Zastavitelná plocha Z4, Z5, Z7 a plocha přestavby P1

Níže položená část lokality než 275 mn.m.:

- maximální výška zástavby 2 plná nadzemní podlaží a obytné podkroví nebo ustupující podlaží
- zastavěnost nadzemními stavbami max. 40% výměry pozemku, současně zastavěnost stavbami i zpevněnými plochami nepřevyšší 50% výměry pozemku

Výše položená část lokality než 275 mn.m.:

- maximální výška zástavby 1 plné nadzemní podlaží a obytné podkroví nebo ustupující podlaží
- zastavěnost nadzemními stavbami max. 40% výměry pozemku, současně zastavěnost stavbami i zpevněnými plochami nepřevyšší 50% výměry pozemku

Není-li výše uvedeno jinak, pak platí:

- měřítko staveb musí být uzpůsobeno okolnímu prostředí
 - maximální výška zástavby 2 plná nadzemní podlaží a obytné podkroví nebo ustupující podlaží
 - zastavěnost nadzemními stavbami max. 40% výměry pozemku, současně zastavěnost stavbami i zpevněnými plochami nepřevyšší 50% výměry pozemku
- Ve stávajících plochách bydlení, při zástavbě proluk, dostavbách nebo rekonstrukcích, respektovat souvislosti s okolní zástavbou.

SV - plochy smíšené výrobní

Hlavní využití:

Plochy vymezené tam, kde není účelné odděleně vyčleňovat plochy výroby a skladování, dopravní a technické infrastruktury

Přípustné jsou:

- objekty podnikání o zastavěné ploše do 200m² nenarušující svým provozem a technickým zařízením užívání staveb ve svém okolí a ne snižující kvalitu prostředí okolního území
- skladové prostory o zastavěné ploše do 200m² nenarušující svým provozem a technickým zařízením užívání staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí okolního území
- související zeleň a zahradní úpravy
- související dopravní plochy

<ul style="list-style-type: none">- plochy pro dopravu v klidu pro vozidla do 5t- související administrativa- související dopravní a technická infrastruktura, zajišťující obslužnost území- obchodní zařízení a provozovny služeb- realizace prvků ÚSES, interakčních prvků- opatření proti erozi
Nepřípustné jsou: <ul style="list-style-type: none">- jiné způsoby využití mimo uvedené jako přípustné
Prostorová regulace: <ul style="list-style-type: none">- maximální výška zástavby 1 plně nadzemní podlaží- hmotový a prostorový soulad s okolní zástavbou- objekty v ploše nesmí vytvářet dominanty vůči okolí- zastavěnost max. 30% výměry pozemku

R - plochy rekreace a sportu
Hlavní využití: Plochy vymezené za účelem zajištění podmínek pro rekreaci a sportovní vyžití v kvalitním prostředí
Přípustné jsou: <ul style="list-style-type: none">- stavby pro sport a rekreaci včetně venkovních hřišť, krytých hřišť do rozměru 15x30m, venkovních i krytých koupališť, nenarušující svým provozem užívání staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území- související zeleň, parkové a zahradní úpravy, izolační zeleň- parkoviště jako zázemí pro uživatele rekreačních a sportovních zařízení- občanská vybavenost- dopravní a technická infrastruktura, zajišťující obslužnost území- veřejná prostranství- realizace prvků ÚSES, interakčních prvků- opatření proti erozi
Podmínečně přípustné jsou: <ul style="list-style-type: none">- provozovny služeb (restaurační zařízení, opravy sportovního vybavení apod.) <u>podmínka umístění:</u> jako doplňková funkce hlavního využití
Nepřípustné jsou: <ul style="list-style-type: none">- jiné způsoby využití mimo uvedené jako přípustné a podmínečně přípustné
Prostorová regulace: <ul style="list-style-type: none">- bude podporována dominantní funkce komplexu budov zámku, objekty v okolí zámku (do cca 200m) nesmí vytvářet nežádoucí dominanty výškové nebo objemové (konkurující zámku)- maximální výška zástavby 1 plně nadzemní podlaží

OV - plochy občanské vybavenosti
Hlavní využití: Plochy vymezené za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem
Přípustné jsou: <ul style="list-style-type: none">- stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání, výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva- stavby pro obchodní prodej- stavby pro tělovýchovu a sport- související zeleň a zahradní úpravy- administrativa- související dopravní a technická infrastruktura, zajišťující obslužnost území, včetně dopravy v klidu- veřejná prostranství
Podmínečně přípustné jsou: <ul style="list-style-type: none">- bydlení, stavby pro ubytování, stravování a služby <u>podmínka umístění:</u> zachování priority využití pro občanské vybavení a další funkce uvedené jako přípustné (umožňuje umístit např. byt správce apod.)
Nepřípustné jsou:

- jiné způsoby využití mimo uvedené jako přípustné a podmíněčně přípustné
Prostorová regulace: - bude podporována dominantní funkce komplexu budov zámku, objekty v okolí zámku (do cca 200m) nesmí vytvářet nežádoucí dominanty výškové nebo objemové (konkurující zámku) Maximální výška zástavby 2 plná nadzemní podlaží a obytné podkroví nebo ustupující podlaží.

U - plochy veřejných prostranství
Hlavní využití: Plochy vymezené za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem
Přípustné jsou: - stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství - místní komunikace obslužné a zklidněné - pěší chodníky, cyklistické trasy, veřejně přístupné cesty - související zeleň a zahradní úpravy - související dopravní a technická infrastruktura včetně ploch pro dopravu v klidu - související občanská vybavenost - pouze v plochách zastavěného a zastavitelného území obce - technická infrastruktura
Nepřípustné jsou: - jiné způsoby využití mimo uvedené jako přípustné a podmíněčně přípustné
Prostorová regulace: - není stanovena

ZS - plochy sídelní zeleně
Hlavní využití: Překryvné funkční využití vymezené za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění ploch zeleně veřejné i soukromé v zastavěném území a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem
Přípustné jsou: - zeleň veřejná, parky, parkové a zahradní úpravy - zeleň izolační, oddělovací např. plochy bydlení od jiných funkčních ploch a eliminující jejich negativní vliv na plochy bydlení - zeleň zahrad, zahrádek a záhumenků, vytvářejících přechod zástavby do krajiny - dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné jsou: - jiné způsoby využití mimo uvedené jako přípustné a podmíněčně přípustné
Prostorová regulace: - není stanovena

T - plochy technické infrastruktury
Hlavní využití: Plochy vymezené tam, kde využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a jiné využití vymezených pozemků není možné
Přípustné jsou: - vedení, stavby a provozně související stavby technického vybavení vodohospodářského charakteru - vodojemy, čerpací stanice, vrty, vodovody, kanalizace, čistírny odpadních vod a objekty obdobného charakteru - vedení, stavby a provozně související stavby technického vybavení (např. stavby a zařízení pro nakládání s odpady) - zeleň a zahradní úpravy - související dopravní infrastruktura včetně dopravy v klidu, zajišťující obslužnost území
Podmínečně přípustné jsou: - související administrativa nebo jiná vybavenost <u>podmínka umístění:</u> v případě, že je nezbytnou součástí provozování technické infrastruktury na vymezené ploše
Nepřípustné jsou: - jiné způsoby využití mimo uvedené jako přípustné a podmíněčně přípustné

Prostorová regulace:

- objemový a hmotový soulad s okolním prostředím
- zastavěnost max. 40% výměry pozemku

D - plochy dopravní infrastruktury

Hlavní využití:

Plochy vymezené samostatně tam, kde intenzita dopravy a jejího vlivu vylučuje začlenění do ploch jiného způsobu využití, tam kde jejich vymezení je nezbytné k zajištění dopravní obslužnosti, zahrnují pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací

Přípustné jsou:

- pozemky silnic I., II., III. tř. a místních komunikací (zpravidla jen I. - III. tř.) včetně pozemků na kterých jsou umístěny součásti komunikací: násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodná zeleň, izolační zeleň
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení
- cesty, pěší stezky a chodníky, cyklistické trasy
- související zeleň a zahradní úpravy
- technická infrastruktura - liniové stavby

Nepřípustné jsou:

- jiné způsoby využití mimo uvedené jako přípustné a podmíněčně přípustné

Prostorová regulace:

- není stanovena

V - plochy vodní a vodohospodářské

Hlavní využití:

Plochy vymezené tam, kde je třeba zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky, ochranu před suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny

Přípustné jsou:

- plochy vodní a vodohospodářské - pozemky vodních ploch a koryt vodních toků
- jiné pozemky s převažujícím vodohospodářským využitím
- související krajinná zeleň
- související dopravní infrastruktura
- technická infrastruktura - liniové stavby

Podmínečně přípustné jsou:

- rekreační využití vodních ploch

podmínka umístění:

pouze jako doplňková funkce a pokud není v rozporu s vodohospodářským využitím

Nepřípustné jsou:

- veškeré stavby s výjimkou staveb, které lze umístit dle platné legislativy v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem

Prostorová regulace:

- není stanovena

O - plochy zemědělské

Hlavní využití:

Plochy vymezené v plochách, kde je třeba zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití - rostlinnou výrobu na plochách orné půdy

Přípustné jsou:

- pozemky zemědělského půdního fondu - orná půda
- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství
- krajinná zeleň
- realizace prvků ÚSES, interakčních prvků
- opatření proti erozi
- dopravní infrastruktura
- technická infrastruktura - liniové stavby
- pozemky koryt vodních toků

Podmínečně přípustné jsou:

- jiné zemědělské využití

podmínka umístění: nemající negativní vliv na krajinu, nenarušující svým provozem a zařízením užívání pozemků ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území
Nepřípustné jsou: - veškeré stavby s výjimkou staveb, které lze umísťovat dle platné legislativy v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem
Prostorová regulace: - není stanovena

Z - plochy zahrad
Hlavní využití: Plochy vymezené v plochách, kde je třeba zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití - rostlinnou výrobu na plochách orné půdy
Přípustné jsou: - zahrady - oplocení zahrad - pozemky zemědělského půdního fondu - pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství - krajinná zeleň - realizace prvků ÚSES, interakčních prvků - opatření proti erozi - související dopravní infrastruktura - technická infrastruktura - liniové stavby - pozemky koryt vodních toků
Nepřípustné jsou: - veškeré stavby s výjimkou staveb pro zemědělství a obhospodařování zahrad
Prostorová regulace: - není stanovena

S - plochy smíšené nezastavěného území
Hlavní využití: Plochy vymezené v plochách, kde není účelné funkční členění ploch na zemědělské, lesní nebo krajinnou zeleň - plochy v nezastavěném území, které nejsou vymezeny jako ZPF nebo PUPFL
Přípustné jsou: - krajinná zeleň - realizace prvků ÚSES, interakčních prvků - opatření proti erozi - související dopravní infrastruktura - technická infrastruktura - liniové stavby - pozemky koryt vodních toků
Podmínečně přípustné jsou: - užívání pozemků jako zemědělské půdy a pro stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství podmínka umístění: - nezpůsobující likvidaci stávající krajinné zeleně - mezí, břehových porostů apod. - nezpůsobující erozi a jiný negativní dopad na krajinu - neznemožňující realizaci prvků ÚSES v lokalitách k tomu určených - jiné zemědělské využití podmínka umístění: nemající negativní vliv na krajinu, nenarušující svým provozem a zařízením užívání pozemků ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území
Nepřípustné jsou: - veškeré stavby s výjimkou staveb, které lze umísťovat dle platné legislativy v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem
Prostorová regulace: - není stanovena

L - plochy lesní
Hlavní využití: Plochy vymezené v plochách, kde je třeba zajištění podmínek využití pozemků pro les
Přípustné jsou: <ul style="list-style-type: none">- pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření lesního hospodářství- realizace prvků ÚSES- související dopravní infrastruktura a technická infrastruktura - liniové stavby- pozemky koryt vodních toků
Nepřípustné jsou: <ul style="list-style-type: none">- veškeré stavby s výjimkou staveb, které lze umísťovat dle platné legislativy v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem
Prostorová regulace: <ul style="list-style-type: none">- není stanovena

P - plochy přírodní
Hlavní využití: Plochy vymezené v plochách, kde je třeba zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny
Přípustné jsou: <ul style="list-style-type: none">- realizace prvků ÚSES, interakčních prvků- krajinná zeleň- pozemky koryt vodních toků
Podmínečně přípustné jsou: <ul style="list-style-type: none">- opatření proti erozi- související dopravní infrastruktura- technická infrastruktura - liniové stavby
podmínka umístění: <ul style="list-style-type: none">- soulad s funkcí prvků VKP a ÚSES v lokalitách k tomu určených, soulad s podmínkami ochrany přírody a krajiny
Nepřípustné jsou: <ul style="list-style-type: none">- veškeré stavby s výjimkou staveb, které lze umísťovat dle platné legislativy v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem
Prostorová regulace: <ul style="list-style-type: none">- není stanovena

FV - plochy pro výrobu elektrické energie - fotovoltaická elektrárna
Hlavní využití: Plochy výroby, samostatně vymezené pouze pro účely výroby el. energie fotovoltaickými systémy a pro její distribuci
Přípustné jsou: <ul style="list-style-type: none">- pozemky vedení, výrobních zařízení el. energie a s nimi provozně související zařízení technického vybavení (fotovoltaické články na nosné konstrukci, energetická vedení)- stavby dopravy zajišťující obslužnost- stavby technické infrastruktury, zajišťující obslužnost území- krajinná zeleň- realizace prvků ÚSES, interakčních prvků- opatření proti erozi
Nepřípustné jsou: <ul style="list-style-type: none">- jiné způsoby využití mimo uvedené jako přípustné
Prostorová regulace: <ul style="list-style-type: none">- objekty na ploše nesmí vytvářet krajinné dominanty

Vymezují se překryvné funkce ve funkčních plochách výše uvedených:

ZS - plochy sídelní zeleně

- plochy vymezené pro zeleň izolační a veřejnou, nezastavitelné části pozemků

Účelové cesty

- koridory pohybu pěších, cyklistů, dopravní obsluhy přilehlých pozemků

Umístění této překryvné funkce ve veškerých funkčních plochách podmiňuje využívání funkčních ploch, v rámci funkčních ploch musí být zajištěna veřejná přístupnost výše uvedených koridorů, umožněno jejich vyznačení, případné odpovídající zajištění a zpevnění ploch apod.

F.3 Pořadí změn v území

V územním plánu se rozdělují plochy z hlediska pořadí změn v území:

STAV

- plochy, jejichž funkční a prostorové uspořádání je stabilizované, bez zásadních plánovaných změn, novou zástavbu lze v těchto plochách umisťovat jen v rámci proluk nebo záhumenků pozemků, které jsou napojitelné na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

NÁVRH

- rozvojové plochy, zahrnující území s plánovanými urbanistickými změnami - zastavitelné plochy viz kap. C.2, plochy přestavby viz kap. C.3, plochy změn v krajině viz kap. E.

Pořadí změn v území je stanoveno takto:

Vymezené zastavitelné plochy Z4, Z5 a Z7 a plocha přestavby P1 zahrnující větší plochy smíšené obytné SO jsou podmíněny rozšířením kapacity ČOV. Dle Studie rozšíření ČOV z února 2022 je pro rozšíření kapacity ČOV kalkulován navýšený počet obyvatel EO 300.

G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Územní plán vymezuje:

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY		
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY		
označení	účel	
VD1	místní obslužná komunikace	
VD2	místní obslužná komunikace	
VD3	silniční obchvat : DS47 - II/152 Ořechov – Hajany, včetně souvisejících staveb	
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY		
označení	účel	umístění
VT1	kanalizace splašková	v celé obci
VT2	kanalizace dešťová - doplnění	v celé obci
VT3	vodovod pitný - doplnění	v celé obci
VT4	plynovod STL - doplnění	v celé obci
VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ		
označení	účel	umístění
VU1	realizace prvků územního systému ekologické stability	v rámci celého katastru obce
ASANACE		
	(nejsou požadovány)	

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nejsou vymezeny.

H. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, 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 § 8 katastrálního zákona

Územní plán nevymezuje další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro která lze uplatnit předkupní právo.

I. stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Územní plán nestanovuje kompenzační opatření.

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

Územní plán nevymezuje plochy a koridory územních rezerv.

J. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování

Pro lokality Z1, Z2 je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování v následných řízeních.

Při jakémkoli záměru využití zastavitelné plochy Z1 nebo Z2 je nutno v dostatečném předstihu pořídit územní studii, která prověří území lokality Z1 nebo Z2 jako celek včetně umístění ploch veřejných prostranství v ploše v rozsahu dle platné legislativy, Dále územní studie prověří dopravní obsluhu lokality, zajištění dopravy v klidu a dostatečné občanské vybavenosti s ohledem na konkrétní kapacitní požadavky. Pro lokality Z1, Z2 je zpracována územní studie „Revize 2. etapy Územní studie Hajany - lokalita Z1 a Z2“, jejíž využití bylo schváleno 22.12.2015.

K. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu

Územním plánem nejsou vymezeny.

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

Územním plánem nejsou vymezeny.

M. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona

Územním plánem nejsou vymezeny.

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

Obsah územního plánu obce Hajany tvoří:

A. Textová část –19 listů

B. Grafická část – 4 výkresy:

I.1	Výkres základního členění území	1:5000
I.2	Hlavní výkres - urbanistická koncepce	1:5000
I.3	Hlavní výkres - technická infrastruktura	1:5000
I.4	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5000

Zhotovitel Úplného znění ÚP Hajany po změně č. 1:

Ing. arch. Barbora Jenčková
autorizovaný architekt ČKA 02872
Jugoslávská 633/75a
613 00 Brno
Červen 2022