

ÚZEMNÍ PLÁN OSTOPOVICE

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2

VERZE PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁVÁNÍ
10/2024



Pavel Hnilička Architects+Planners, s.r.o.
162 00 Praha 6, Cukrovarnická 46
www.phap.cz



Změna územního plánu obce Ostopovice byla spolufinancována
z prostředků státního rozpočtu ČR, z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR.

Obsah:

A.	ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
A.1	Postup při pořízení změny územního plánu	3
A.2	Soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	5
A.3	Soulad návrhu změny územního plánu s pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny	7
A.4	Soulad návrhu změny územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území	11
A.5	Soulad návrhu změny územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů pořízení a zpracování změny č. územního plánu je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími právními předpisy.	11
A.6	Soulad návrhu změny územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů	11
A.7	Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů	12
A.8	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	24
A.9	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	24
A.9.1	Výklad pojmů	24
A.9.2	Vymezení zastavitelných ploch, transformačních ploch a systému sídelní zeleně	24
A.9.3	Doprava v klidu	25
A.9.4	Občanské vybavení	27
A.9.5	Protierozní opatření a ochrana před povodněmi	27
A.9.6	Využití ploch	28
A.9.7	Plochy s rozdílným způsobem využití	29
A.9.8	Veřejně prospěšná opatření	32
A.9.9	Veřejně prospěšné stavby	32
A.9.10	Vymezení architektonicky významných staveb a prostorů	32
A.9.11	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití	33
A.9.12	Požadavek uzavření plánovací smlouvy	33
A.9.13	Požadavek na územní studii	33
A.10	Vyhodnocení předpokládaných důsledků záborů navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond	33
A.11	Vyhodnocení předpokládaných důsledků záborů navrhovaného řešení na pozemky plnící funkci lesa	38
A.12	Návrh rozhodnutí o námitkách	38
A.13	Vypořádání připomínek	48

A. Odůvodnění změny č. 2 územního plánu

A.1 Postup při pořízení změny územního plánu

Obec Ostopovice má platnou územně plánovací dokumentaci, a to územní plán Ostopovice, vydaný usnesením zastupitelstva č. 7-3/2020 ze dne 30. 6. 2020, účinný od 16. 7. 2020. Územní plán Ostopovice byl změněn Změnou č. 1 ÚP Ostopovice, který byl vydán zastupitelstvem obce usnesením č. 7-4 / 2021 ze dne 16.12.2021, účinný od 1.2.2022.

Zastupitelstvo obce Ostopovice schválilo **usnesením č. 3-3/2023 ze dne 29. 6. 2023** Zpráva o uplatňování Územního plánu Ostopovice, v souladu s § 6 odst. 5 písm. e) stavebního zákona a s usnesením § 55 odst. 1 stavebního zákona a z ní vyplývající pokyn ke zpracování návrhu změny č. 2 ÚP Ostopovice.

Současně se schválením pořízení změny č. 2 Zastupitelstvo Ostopovice pověřilo starostu obce MgA. Jana Symona, jako určeného zastupitele pro spolupráci s výkonným pořizovatelem změny č. 2. Pořizovatelem změny č. 2 je Obecní úřad Ostopovice, který si zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovacích činností uzavřením příkazní smlouvy s Ing. arch. Radkem Bočkem a zodpovědným projektantem změny č. 2 územního plánu je Ing. arch. Pavel Hnilička, kdy společnost Pavel Hnilička Architects+Planners, s.r.o., byla vybrána na základě cenové nabídky ze dne 3. 8. 2023, schválené Radou obce Ostopovice dne 15. 8. 2023.

Důvodem pořízení změny č. 2 je Zpráva o uplatňování územního plánu Ostopovice za období 2020-2022 vydaná zastupitelstvem usnesením č. 3-3/2023 ze dne 29. 6. 2023, v souladu s § 6 odst. 5 písm. e) stavebního zákona a s usnesením § 55 odst. 1 stavebního zákona. Zpráva u uplatňování územního plánu Ostopovice ukládá nutnost prověřit následující body:

- *omezení dělení pozemků na menší parcely v chatových oblastech z důvodu předcházení větší hustotě zastavění,*

Požadavek byl prověřen a zohledněn v novém regulativu Minimální velikost pozemku, Minimální velikost nově odděleného pozemku a Podmínky pro scelování a dělení pozemků. Dále byl doplněn doplňující regulativ týkající se napojení staveb pro rodinnou rekreaci. Viz kapitola A.8.6, Využití ploch tohoto Odůvodnění.

- *zřízení parkovacích stání k novým domům v plochách bydlení „B1“ a historického jádra „HJ“ nepožadovat pouze u domů, kde to z objektivních důvodů není možné, kdy stávající výjimka je zbytečně široce koncipovaná, nutné zpřísnit a upřesnit,*

Požadavek byl zpracován. V kapitole D.1.2 Doprava v klidu byly upraveny regulativy tak, aby každá nová bytová jednotka musela mít na svém pozemku vyhrazena minimálně 2 parkovací stání s výjimkou již stávajících bytových jednotek, které nový regulativ nemohou z objektivních důvodů splnit. Viz kapitola A.8.6, Využití ploch tohoto Odůvodnění.

- *v případě přestavby RD a dělení na více bytových jednotek v rámci RD stanovit požadavek na min. počet parkovacích stání na pozemku,*

Požadavek byl zpracován. V kapitole D.1.2 Doprava v klidu byly upraveny regulativy, tak aby každá nová bytová jednotka musela mít na svém pozemku vyhrazena minimálně 2 parkovací stání. Viz kapitola A.8.6, Využití ploch tohoto Odůvodnění.

- *upřesnit plochy parkové zeleně na křižovatce ul. Boženy Němcové, Polní a Branky, nyní je zde chybně zakreslena plochy pro bydlení,*

Plocha byla upravena. Vznikla i nová parková plocha U pomníku, která je zařazena do ploch ZP.

- stanovit max. výměra pro obchodní prostory v rámci ploch občanské vybavenosti a tím předejít potenciálnímu vzniku supermarketu,

Požadavek byl zpracován. Pozemek pod bývalou samoobsluhou byl zařazen do nové plochy |OU| Občanské vybavení všeobecné, které maximální výměru obchodních ploch reguluje následovně:

Podmíněné využití

Služební byty nebo ubytování za podmínky, že slouží jako doplněk k hlavní funkci, a že budou tvořit maximálně 30 % podlažní plochy staveb na pozemku. Prodejní plochy, nerušící provozovny služeb nebo řemeslné výroby do velikosti 200 m² hrubé podlažní plochy, za podmínky, že slouží jako doplněk k hlavní funkci. Stavby pro administrativu do 300 m² hrubé podlažní plochy, za podmínky, že slouží jako doplněk k hlavní funkci.

- v rámci ploch zemědělských usedlostí v krajině zpřesnit, případně vyloučit možnosti budování nových objektů pro tzv. „ubytování“.

Požadavek byl zpracován. Došlo k úpravě hlavního využití v ploše |HU.2| Výrobní smíšené, Podskální mlýn. Z hlavního využití bylo vyjmuto Ubytování a stravování a ponecháno jen drobné zemědělské hospodářství. Ubytování je nově zařazeno do podmíněného využití v následujícím znění:

Podmíněné využití

Ubytování, stravování a bydlení za podmínky, že budou součástí hlavní stavby nebo souboru staveb hlavního využití a bude zabírat maximálně 30% podlažní plochy stavby nebo souboru staveb. Nerušící řemeslná výroba, za podmínky, že bude součástí hlavní stavby a svým provozem nenaruší obytný charakter území (zejména hlukem a exhalacemi).

Dle ust. § 55 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Na projednání návrhu této zprávy se použije přiměřeně § 47 odst. 1 až 4 a její schválení se použije obdobně § 47 odst. 5 stavebního zákona. Vzhledem k tomu, že původní územní plán Ostopovic byl vydán dne 30.6.2020 a zpráva by měl být projednána a schválena do 30.6.2024, a protože bylo vhodné řešit některé koncepční věci ve stávajícím územním plánu Ostopovice, které nebyly součástí řešení dílčí změny č. 1, tak již dne 16.12.2021 Zastupitelstvo obce Ostopovice přijalo usnesení č. 7-4/2021, ve kterém se zavázalo, že pořídí tuto zprávu o uplatňování územního plánu Ostopovice za uplynulé období. V mezidobí proběhlo pořízení a vydání změny č. 1 územního plánu Ostopovice, kdy tato dílčí změna byla zastupiteli vydána také dne 16.12.2021 a nabyla na účinnosti dne 10.2.2022. Následně pořizovatel ve spolupráci s projektantem původního územního plánu a vedením obce připravili podklady pro návrh zprávy o uplatňování územního plánu Ostopovice za uplynulé období, kdy tyto doplňující průzkumy a rozborů a analýzy se staly podkladem pro vyhotovení návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Ostopovice za uplynulé období. Návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Ostopovice pořizovatel odeslal na všechny dotčené orgány, sousední obce, oprávněné investory a na Krajský úřad Jihomoravského kraje s žádostí o vydání jejich stanovisek a zejména stanoviska NATURA/SEA dle ust. § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona dne 30.5.2023. Tentýž den byla vyvěšena na úřední desku Obecního úřadu Ostopovice vyhláška doručující veřejnosti návrh zprávy o uplatňování a vyzývající k uplatnění požadavků na obsah zprávy a následně i navazující koncepční změny územního plánu.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, coby orgán ochrany přírody, vyloučil negativní vliv změny č. 2 územního plánu Ostopovice, coby koncepce, na životní prostředí podle přílohy stavebního zákona a zákona 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, svým koordinovaným stanoviskem č.j. JMK 97789/2023, spis. značka S-JMK 81468/2023, ze dne 26.6.2023, a dále Krajský úřad Jihomoravského kraje, coby orgán ochrany životního prostředí pro oblast evropsky významných lokalit a ptačích oblastí soustavy NATURA také vyloučil negativní vliv územního plánu na tyto prvky ochrany přírody, a to svým stanoviskem č. j. JMK 86788/2023, spis. značka S-JMK 83881/2023, dne 9.6.2023. Následně mohl pořizovatel doplnit obsah zprávy o uplatňování územního plánu Ostopovice za uplynulé období a vypořádání požadavků všech dotčených orgánů a o požadavky dalších subjektů a tento doplněný návrh zprávy předložit k projednání a k případnému schválení Zastupitelstvu obce Ostopovice. Zastupitelé Ostopovice projednali návrh zprávy o uplatňování územního plánu dne 29.6.2024 pod č. usn. 3-3/2023. Poté pořizovatel ve spolupráci s vedením obce vybral projektanta změny a vyzval jej následně pokynem pořizovatele č. 1 ze dne 30.6.2023 k předložení cenové nabídky na zhotovení dokumentace změny č. 2 územního plánu Ostopovice, která bude pořizována zkráceným postupem pořízení dle ust. §§ 55a-55b stavebního zákona. Po uzavření smlouvy o dílo na zhotovení dokumentace změny byl na počátku června 2024 projektantem

předán ke kontrole návrh změny. Následně, po provedené kontrole pořizovatel dne 11.6.2024 pokynem pořizovatele č. 2 požádal o provedení dílčích úprav a zpřesnění dokumentace návrhu změny. Následně, na konci června 2024 byl pořizovateli předán opravený návrh změny č. 2 územního plánu Ostopovice pro veřejné projednání. S ohledem na přechodná ustanovení nového stavebního zákona (konkrétně ust. § 334a) se do 30.6.2024 ve věcech územního plánování postupovalo podle dosavadní právní úpravy, tedy dle příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění platném do 31.12.2023. Pořizovatel tedy dne 26.6.2024 rozeslal na všechny dotčené orgány, sousední obce, oprávněné investory a na Krajský úřad Jihomoravského kraje písemnost „Oznámení místa a doby konání veřejného projednání návrhu změny č. 2 územního plánu Ostopovice“, ve které jednak všem adresátům doručil návrh změny č. 2 územního plánu Ostopovice, jednak stanovil místo a dobu konání veřejného projednání návrhu změny č. 2 územního plánu Ostopovice a to na v pátek 2.8.2024 od 17:00 v sále obecní knihovny, Lípová 15, Ostopovice. Veřejnost byla informována v souladu s ust. § 52 starého stavebního zákona prostřednictvím veřejné vyhlášky, která byla dne 26.6.2024 vyvěšena na úřední desku Obecního úřadu Ostopovice, dne 11.7.2024 doručena, a která stanovila, kromě místa a data veřejného projednání, též to, že nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tj. do 9.8.2024 včetně, může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby (tj. vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti) námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou, kdy k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží a kdy dotčené osoby oprávněné k podání námitek byly na tuto skutečnost touto vyhláškou výslovně upozorňovány. Následně proběhlo vlastní veřejné projednání, spojené s odborným výkladem obsahu změny zodpovědným projektantem, ze kterého pořizovatel pořídil písemný zápis. Následně, během navazující ještě týdenní lhůty na uplatnění stanovisek, námitek a připomínek bylo uplatněno celkem 7 stanovisek dotčených orgánů (Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, Krajský úřad Jihomoravského kraje - Odbor územního plánování, Krajský úřad Jihomoravského kraje - Odbor dopravy, Krajský úřad Jihomoravského kraje - Odbor životního prostředí, Městský úřad Šlapanice - odbor životního prostředí, Ministerstvo obrany, Ministerstvo průmyslu a obchodu) a 5 námitek (GASNET, NET4GAS, Rodinné domy Ostopovice s.r.o. a 2 soukromé osoby).

Bohužel, stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru dopravy, bylo negativní, a bylo nutné zahájit dohodovací jednání nad obsahem tohoto stanoviska. Proto dne 25.9.2024 pořizovatel oficiálně požádal krajský úřad a termín tohoto dohodovacího jednání konaného dle ust. § 4 odst. 8 stavebního zákona. Na jednání dne 14.10.2024 došlo k dohodě mezi Obecním úřadem Ostopovice, coby pořizovatelem změny, a Odborem dopravy Krajského úřadu Jihomoravského kraje, coby dotčeným orgánem na úseku silniční dopravy pro silnice II. a III. třídy. Nicméně tato dohoda, resp. její závěry, vyústily v podstatnou úpravu dokumentace změny, k vymezení nové veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury s možností vyvlastnění a tedy nutně i k opakovanému veřejnému projednání návrhu této změny. Uplatněné námitky byly vypořádány formou návrhu rozhodnutí o nich pořizovatel a určeným zastupitelem již dne 31.8.2024. Vypořádání stanovisek s promítnutím výše uvedené dohody bylo zkompletováno pořizovatelem dne 16.10.2024. Tento den také pořizovatel obeslal dotčené orgány a Krajský úřad Jihomoravského kraje s žádostí o stanoviska k návrhu rozhodnutí o námitkách dle ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona a požádal rovněž o vydání nového stanoviska NATURA/SEA dle ust. § 53 odst. 2 stavebního zákona. Zároveň dne 16.10.2024 vydal pokyn pořizovatele č. 3 a vyzval v něm projektanta, aby připravil návrh dokumentace změny č. 3 územního plánu Ostopovice pro opakované veřejné projednání dle ust. § 53 stavebního zákona.

Návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Ostopovice pořizovatel odeslal na Krajský úřad Jihomoravského kraje s žádostí o vydání stanoviska dle ust. § 55a odst. 2 písm. d) a e) k návrhu obsahu změny. Orgán ochrany ŽP vyloučil negativní vliv změny č. 1 územního plánu Ostopovice, coby koncepce, na životní prostředí podle přílohy stavebního zákona a zákona 100/2001 Sb., orgán ochrany ŽP v oblasti evropsky významných lokalit a ptačích oblastí soustavy NATURA vyloučil negativní vliv územního plánu na tyto prvky ochrany přírody, svým stanoviskem č. j. JMK 97789/2023.

Další bude doplněno v průběhu pořizování.

A.2 Soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Změna č. 2 územního plánu je v souladu s **Politikou územního rozvoje České republiky**. Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 5 a 4 (dále jen „PÚR ČR“), schválené Usnesením vlády ČR o Aktualizaci

č. 1 PÚP ČR (ze dne 15.04.2015) a o Aktualizaci č. 2 a 3 schválené Usnesením vlády č. 629 a č. 630 (ze dne 02.09.2019), o Aktualizaci č. 5 schválenou Usnesením vlády č. 833 (ze dne 17.08.2020) a o aktualizaci č. 4 schválenou Usnesením vlády č. 618 (ze dne 12.7.2021).

Z PÚR ČR zveřejněné na webových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj ČR vyplývá, že obec Ostopovice patří do metropolitní rozvojové oblasti OB3 – Brno ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Šlapanice. Důvody vymezení metropolitní rozvojové oblasti se oproti PÚR ČR 2008 nemění. PÚR ČR stanovuje obecné republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, cílem priorit je rozvoj území za vyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území. PÚR ČR stanovuje republikové priority v člancích 14 až 32. ÚP Ostopovice chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území a vytváří předpoklady pro vyvážený rozvoj území obce.

Návrh změny č. 2 územního plánu Ostopovice respektuje a dále rozvíjí Obecné republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Změna č. 2 územního plánu je v souladu se **Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje** (dále jen „ZÚR JMK“). Jihomoravský kraj pořídil nové ZÚR JMK, které byly vydány opatřením obecné povahy dne 5.10.2016 a nabýly účinnosti dne 3.11.2016. ZÚR JMK byly aktualizovány aktualizacemi č. 1 a č. 2 vydanými dne 17.9.2020, které nabýly účinnosti dne 31.10.2020.

ZÚR JMK ukládá povinnost zpracovat v rámci Změny č. 2 územního plánu Ostopovice všechny priority a záměry vyplývající z aktualizace ZÚR JMK pro správní území obce Ostopovice, a to zejména:

- ZÚR JMK vymezují koridor dálnice DS10 D1 Kývalka – Slatina, zkapacitnění včetně přestavby mimoúrovňových křižovatek a souvisejících staveb (veřejně prospěšná stavba) takto: vymezení v rámci obcí ve správním území ORP Šlapanice: obce Moravany, Omice, Ostopovice, Popůvky, Šlapanice, Troubsko.

Návrh změny č. 2 územního plánu respektuje a přebírá vymezení koridoru dálnice DS10 D1 Kývalka – Slatina. Je pro něj vymezena veřejně prospěšná stavba VD.01~~+~~D.01.

- ZÚR JMK vymezují koridor celostátní železniční trati DZ03 Trať č. 240 Brno – Zastávka u Brna – hranice kraje; optimalizace s elektrizací a částečným zdvojkolejněním, včetně souvisejících staveb (veřejně prospěšná stavba) takto: vymezení v rámci obcí ve správním území ORP Šlapanice: obce Omice, Ostopovice, Střelice, Troubsko.

Návrh změny č. 2 územního plánu respektuje a přebírá vymezení koridoru celostátní železniční trati DZ03 Trať č. 240 Brno – Zastávka u Brna – hranice kraje. Je pro něj vymezena veřejně prospěšná stavba VD.08~~+~~D.28.

- Cyklostezka Troubsko – Brno, Bystrc – Brno, Mokrá Hora – Brno, Soběšice – Adamov – Bílovice nad Svitavou – Brno, Líšeň – Šlapanice, vymezení v rámci obcí ve SO ORP Šlapanice: obce Bílovice nad Svitavou, Kanice, Kobylnice, Modřice, Mokrá-Horákov, Moravany, Omice, Ostopovice, Ostrovačice, Podolí, Popůvky, Sokolnice, Šlapanice, Troubsko.

Návrh změny č. 2 územního plánu vymezuje cyklostezku Troubsko – Brno a navrhuje pro ni dopravní stavbu D.09.

- Cyklostezka Brno, Pisárky – Anenský mlýn – Moravské Bránice – Ivančice – Moravský Krumlov – Znojmo, vymezení v rámci obcí ve SO ORP Šlapanice: obce Nebovidy, Ořechov, Ostopovice, Prštice, Silůvky, Střelice.

Návrh změny č. 2 územního plánu vymezuje cyklostezku Troubsko – Anenský mlýn a navrhuje pro ni dopravní stavbu D.18.

- ZÚR JMK vymezují plochu POP10 Opatření na hlavních brněnských tocích pro protipovodňová opatření takto: vymezení v rámci obcí ve SO ORP Šlapanice: Modřice, Ostopovice.

Návrh změny č. 2 územního plánu respektuje a přebírá vymezení plocha POP10 Opatření na hlavních brněnských tocích pro protipovodňová opatření. Je pro ni vymezeno veřejně prospěšné opatření ~~VNR.01-~~ POP10.

- *Želenice RDZ02 VRT Javůrek – Brno, vedení koridoru: Javůrek – Popůvky – Ostopovice – Brno, Horní Heršpice (napojení na železniční trať č. 250), šířka koridoru: při předpokládaném vedení po Strana 8 z 26 povrchu 600 m mimo zastavěná území a zastavitelné plochy obcí Domašov, Javůrek, Ostopovice, Ostrovačice, Veverské Knínice; minimálně 210 m; 100 m v zastavěném území Brna.*

Návrh změny č. 2 územního plánu respektuje a v rámci předepsané tolerance vymezuje územní rezervu pro koridor pro železnici RDZ02 VRT Javůrek – Brno. Je pro ni vymezena územní rezerva R.02 (koridor vysokorychlostní dopravy VR1: RDZ02 - VRT Javůrek – Brno).

- *ZÚR JMK stanovují na území JMK krajinný celek 22 Brněnský, který vymezují takto: ve správním území ORP Šlapanice na území obcí Kanice, Modřice, Moravany, Ostopovice, Podolí, Šlapanice, Želešice.*

Požadavky jsou v územním plánu respektovány a rozvíjeny. Viz textová část ÚP Ostopovice, kapitoly B, C a E.

- *ZÚR JMK stanovují na území JMK krajinný celek 25 Střelický, který vymezují takto: ve správním území ORP Šlapanice na území obcí Hajany, Modřice, Moravany, Nebovidy, Ořechov, Ostopovice, Popůvky, Radostice, Střelice, Troubsko, Želešice.*

Požadavky jsou v územním plánu respektovány a rozvíjeny. Viz textová část ÚP Ostopovice, kapitoly B, C a E.

A.3 Soulad návrhu změny územního plánu s pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny

- *Uvedení do souladu se ZÚR JMK ve znění aktualizací č. 1 a 2.*

Požadavky ze ZÚR JMK jsou odůvodněny v kapitole A.2 tohoto odůvodnění.

- *Prověření a zohlednění priorit vyplývajících z PÚR ČR v aktuálním znění, včetně požadavku na zohlednění situování obce ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.*

Požadavky ze PÚR ČR jsou odůvodněny v kapitole A.2 tohoto odůvodnění. Dále byla doplněna v textové části návrhu změny č. 2 územního plánu kapitola E.3 Protierozní opatření a opatření před povodněmi. Bylo doplněno: „V rámci jednotlivých zastavitelných ploch a při úpravě veřejných prostranství budou realizována opatření pro zasakování srážkových vod v místě. Tato retenční opatření budou realizována, pokud to podmínky umožní, s důrazem na dodržování principů přírodě blízkého hospodaření s dešťovou vodou.“

- *Při návrhu změny územního plánu Ostopovice je nutné přiměřeně vycházet též z 5. úplné aktualizace ÚAP ORP Šlapanice a 4. úplné aktualizace ÚAP JMK.*

Během zpracování návrhu změny č.2 územního plánu došlo k prověření ÚAP ORP Šlapanice (5. úplná aktualizace a ÚAP (4. úplná aktualizace).

- *Prověření stabilizovaných ploch a případná aktualizace jejich zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití dle skutečného převažujícího využití.*

Během prověřování stabilizovaných ploch došlo k následujícím úpravám:

- o Stávající parková plocha v ulici Osvobození před bytovými domy byla zařazena do parkových ploch ZP a je tedy nově evidována jako ~~plocha přestavby~~ **transformační plocha TP.03**. Stávající využití plochy je dlouhodobě parkové a její případné zastavění trvalou stavbou je nežádoucí. V současné době je na pozemku umístěna dočasná stavba.

- o Stávající parková plocha na křižení ulic B. Němcové a Polní je zafixována parková plocha U pomníku. Její původní zatřídění do ploch veřejného prostranství nezajišťovalo dostatečnou ochranu a případný rozvoj této plochy.
 - o Došlo k revizi zastavitelných ploch v oblasti zahrádkářských osad, kde došlo k nápravě chybného začlenění stávajících proluk ve stabilizovaném území do zastavitelných ploch.
- *Prověření vymezených zastavitelných ploch, již využitá zastavitelná plocha vymezit jako stav a zahrnout do zastavěného území, části zastavitelných ploch, které doposud nebyly zastavěny, znovu prověřit včetně možnosti jejich přearování zpět do nezastavěného území, proluky doposud nezastavěné zůstanou součástí ploch zastavitelných nebo ploch ~~přestavbových~~ transformačních.*
- o Došlo k revizi zastavitelných ploch v oblasti zahrádkářských osad, kde došlo k nápravě chybného začlenění stávajících proluk ve stabilizovaném území do zastavitelných ploch.
 - o Došlo k úpravě funkčního zatřídění ploch s RZV v rámci zastavitelné plochy Z.02 Za Pomníkem. Změna č. 2 ÚP Ostopovice je zaměřena na převedení územního plánu Ostopovice do nového datového modelu MMR pro tvorbu územních plánů (tzv. standardizace). V původním plánu byla zastavitelná plocha Z.02 členěna do funkčních ploch B1 (Bydlení) a SZ (Soukromé zahrady). Takové členění již není dle „vzorníku“ ploch s RZP dle standardizace možné. Bylo tedy zvoleno rozdělení zastavitelné plochy Z.02 na dvě funkční plochy pro bydlení s různou intenzitou zastavění, kdy možnost intenzivnějšího zastavění je koncentrování podél ulice B. Němcové a v části zahrnující původní plochy SZ je vymezena plocha pro bydlení s nižší mírou zastavění. Vzhledem k plánované realizaci východního obchvatu obce již není účelné zachovávat územním plánem navrhovaný zelený klín SZ „Soukromých zahrad“. Ten byl uvažován jako přirozený přechod mezi krajinou a sídlem a měl tvořit hranu sídla. Tuto úlohu bude v budoucnu zastupovat nová obchvatová komunikace. Lokalita je vzhledem k blízkosti cesty obce a návaznosti na páteřní komunikaci B. Němcové k rozvoji příhodná. Zároveň dojde k realizaci nové komunikace a k výraznému snížení provozu v ulici Polní a tím ke ztrátě důvodu iniciovat podél ulice Polní vznik kompaktnější zástavby. Proto se mění funkční zatřídění zástavby podél ulice Polní mění z plochy BU.1 na plochu BU.3.

Změna funkčního členění Rozšíření zastavitelné plochy Z.02 vyvolá nové zábory ZPF o výměře 0,5468 ha. Zároveň s tímto novým záborom dochází změnou č.2 k redukci záborů ZPF odebráním zastavitelné plochy 17b o výměře 1,1 ha v přímé návaznosti na další pozemky ZPF.

- *Opravit řešení lokality 05 na jižní okraji sídla dle studie lokality Ostopovice pro umístění stavebních pozemků pro 5 rodinných domů.*

Bylo upraveno dle pokynu, viz grafická část změny č. 2 ÚP.

- *Všechny již realizované stavby dopravní a technické infrastruktury bude vymezeny jako stav a budou vyjmuty z výčtu veřejně prospěšných staveb a opatření.*

Z výkresu veřejné infrastruktury byla vzhledem k nepotřebnosti vyjmuta čerpací stanice s jímací a sběrnou studnou na návsi.

- *Prověřit, aktualizovat a upřesnit umístění lokálních biokoridorů a biocenter, včetně návrhu systémových změn ve vymezení lokálního ÚSES a vymezení dalších ploch změn v krajině vč. doplnění ploch krajinné zeleně (Zk).*

Změnou č. 2 ÚP došlo k revizi systému ÚSES a prvků krajinné zeleně. Na pokyn pořizovatele č. 2 došlo k úpravě prvků ÚSES.

- *Doplnění ploch cyklostezek dle aktualizovaných ZÚR JMK ve znění 1. a 2. aktualizace.*

Návrh změny č. 2 územního plánu vymezuje cyklostezku Troubsko – Anenský mlýn a navrhuje pro ni dopravní stavbu D.18. Dále je vymezena dopravní stavba D.9.

- *Omezení dělení pozemků na menší parcely v chatových oblastech z důvodů předcházení větší hustoty zastavění.*

Byla stanovena pravidla pro dělení a scelování pozemků nacházející se v obecné části kapitoly F. a zároveň došlo ke stanovení minimální velikosti parcely, která byla v chatových osadách stanovena na plochu 500 m².

- *Zřízení parkovacích stání k novým domům v plochách bydlení „B1“ a historickém jádru „HJ“ nepožadovat pouze u domů, kde to z objektivním důvodů není možné, kdy stávající výjimka je zbytečně široce koncipována, nutné zpřísnit a upřesnit.*

Z důvodu zvyšujících se nároků na dopravu v klidu a požadavkem souvisejícím se snahou zvýšit kvalitu veřejných prostranství, dochází ke změně regulativu týkajícího se dopravy v klidu. Vzhledem k limitovaným možnostem parkování v uličních prostranstvích se stanovuje, že každá nová bytová jednotka musí mít na svém pozemku vyhrazena alespoň 2 odstavná stání pro osobní automobil. Tento regulativ má výjimku jen v případě, pokud se v souvislosti s rekonstrukcí domu, v lokalitě s objektivně komplikovanou možností vytvořit adekvátní počet parkovacích stání na pozemku, nahradí stávající bytová jednotka, jednotkou novou. Vzhledem k tomu, že nedojde na navýšení stávajících kapacit pro dopravu v klidu, nebude se v takových případech vyžadovat prokázání umístění 2 odstavných stání pro osobní automobily na pozemku. Díky této výjimce jsou umožněny úpravy u domů například v ulici Vinohradská, kde domy stojí na uzavřené stavební čáře s malou šíří parcel, která neumožňuje rozumné umístění vjezdu.

- *V případě přestavby RD a dělení na více bytových jednotek v rámci RD stanovit požadavek na minimální počet parkovacích stání na pozemku.*

Z důvodu zvyšujících se nároků na dopravu v klidu a požadavkem souvisejícím se snahou zvýšit kvalitu veřejných prostranství, dochází ke změně regulativu týkajícího se dopravy v klidu. Vzhledem k limitovaným možnostem parkování v uličních prostranstvích se stanovuje, že každá nová bytová jednotka musí mít na svém pozemku vyhrazena alespoň 2 odstavná stání pro osobní automobil.

- *Upřesnit plochy parkové zeleně na křižovatce ul. B. Němcové, Polní a Branky, nyní je zde chybně zareslena plocha pro bydlení.*

Stávající parková plocha na křižení ulic B. Němcové a Polní je zafixována jako parková plocha U pomníku s označením P.04.

- *Stanovit max. výměru pro obchodní prostory v rámci ploch občanské vybavenosti a tím předejít potenciálnímu vzniku supermarketu.*

Vzhledem k rozdílným prostorovým a provozním nárokům na plochy občanského vybavení je navržena nová funkční plocha |OU| Občanské vybavení – všeobecné. Tato plocha je určena pro plochy s převažující funkcí občanské vybavenosti, komerční i nekomerční, který umožňuje širokou škálu občanského vybavení. Je tak vhodnější pro regulaci ~~plochy přestavby~~ **transformační plochy TP.01** a pro další pozemky, které jsou změnu č. 2 ÚP Ostopovice nově do ploch občanského vybavení zaříděny. Jedná se o pozemek pod dnešní hospodou na rohu ulice Školní a Družstevní a pozemek pod bývalou samoobsluhou. Cíle přidání těchto ploch je udržet a motivovat přítomnost objektů s občanskou vybaveností v centru obce.

- *V rámci ploch zemědělských usedlostí zpřesnit a případně zcela vyloučit možnost ubytování, s výjimkou bydlení majitele a případně provozovatele dané zemědělské usedlosti.*

Byla upravena plocha HU.2 Smíšené výrobní všeobecné, Podskalní mlýn, tak, aby umožňovala pouze bydlení majitele nebo správce. A to pouze za předpokladu, že bude zabírat maximálně 30% podlažní plochy stavby nebo souboru staveb.

- *Požadavek na pořízení územní studie ponechat všude, kde doposud nebyla pořízena a prodloužit lhůtu pro její zpracování a pořízení do roku 2027.*

Územní studie US.1 ~~Plocha přestavby~~ **Transformační plocha TP.01** - Nové centrum byla v územním plánu ponechána. Lhůta pro její vypracování byla stanovena na 3 roky do vydání změny č. 2 územního plánu.

- V textu územního plánu v rámci změny č. 1 budou upřesněny definice a některé formulace prostorových regulativů dle návrhu projektového týmu ze dne 25.6.2023, jedná se o formální upřesnění bez podstatných dopadů na urbanistickou koncepci vč. vymezení zastavitelných ploch a ploch s rozdílným způsobem využití (definice podzemní podlaží, nadzemní podlaží, nadzemní část stavby, doplňková stavba, regulovaná výška zástavby, zpřesnit požadavek parkovacích stání na bytové jednotky, prověřit výjimku pro plochy historického jádra a „B1“, výjimka příliš široká, zúžit, prostorová regulace v kap. F, stanovit min. velikost stavebního pozemku, prověřit a zúžit okruh staveb, kde projektovou dokumentaci může dělat jen autorizovaný architekt.

Definice a regulativy byly upraveny, viz kapitoly A.9.1, A.9.6 a A.9.7 tohoto odůvodnění.

- Změnit pro plochu č. 18, občanská vybavenost v centru sídla, snížit procento zastavěnosti, cílem je vytvořit zde pobytové zařízení (např. dům pro seniory) sociálního charakteru s přilehlou parkovou úpravou, se zachováním veřejné přístupnosti a možnosti průchodu, s vodním prvkem (jezíčko) za účelem zachování mikroklimatických podmínek v daném území, návazně na to stanovit podmínku pořízení územní studie pro tuto plochu občanského vybavení č. 18.

Vzhledem k rozdílným prostorovým a provozním nárokům na plochy občanského vybavení je navržena nová funkční plocha |OU| Občanské vybavení – všeobecné. Tato plocha je určena pro plochy s převažující funkcí občanské vybavenosti, komerční i nekomerční, který umožňuje širokou škálu občanského vybavení. Je tak vhodnější pro regulaci ~~plochy přestavby~~ transformační plochy TP.01.

V ploše |OU| Občanské vybavení – všeobecné je také řešena nutnost realizace retenčních opatření s důrazem na dodržování principů přírodě blízkého hospodaření s dešťovou vodou.

- Součástí návrhu změny nebude hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území dle přílohy č. 5 vyhlášky 500/2006 Sb., Krajský úřad Jihomoravského kraje svým stanoviskem NATURA č.j. JMK 86788/2023 ze dne 9.6.2023 vyloučil možný negativní vliv obsahu navazující změny na EVL a PO soustavy NATURA a dále tentýž krajský úřad svým stanoviskem SEA uplatněným v rámci koordinovaného stanoviska a vyjádření č.j. JMK 97789/2023 ze dne 26.6.2023 neuplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů návrhu předmětné změny ÚP na životní prostředí (tzv. SEA vyhodnocení).
- Návrh navazující změny bude plně respektovat požadavky orgánů ochrany zemědělského půdního fondu. Vyhodnocení důsledků na půdní fond bude provedeno přesně dle požadavků vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu a dále dle Společného metodického výkladu odboru adaptace krajiny na klimatickou změnu a odboru legislativního orgánům ochrany zemědělského půdního fondu k některým ustanovením zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. Návrh změny nebude vymezovat nové zastavitelné plochy na I. a II. třídě ochrany ZPF, pokud k tomu nebude zákonný důvod (převažující veřejný zájem).

Zábory půdního fondu jsou součástí kapitoly A.10 tohoto odůvodnění. Zábor byl vyvolán úpravě rozvržení ploch s RZV v rámci rozšíření zastavitelné plochy Z.02. Zábor ZPF se rozšířil oproti původní o 0,68 ha. Zároveň dochází návrhem změny ÚP č.2 k redukci záborů ZPF odebráním zastavitelné plochy 17b o výměře 1,1 ha v přímé návaznosti na další pozemky ZPF.

- Návrh změny bude dále vycházet z uplatněných požadavků dotčených orgánů a oprávněných investorů, viz kapitola k) této zprávy. Návrh změny bude dále vycházet z uplatněných požadavků občanů, viz kapitola l) této zprávy.
 - o Na základě požadavku 04 / MO / MO 470896/2023-1322 / 8.6.2023 bylo do textové výrokové části doplněna kapitola D.6. Zájmy ministerstva obrany.

Pokyn pořizovatele č. 2 ke zpracování návrhu změny č. 2 územního plánu Ostopovice

- Na základě žádosti sousední obce Nebovídy zapracujte do návrhu změny pro veřejné projednání tuto dílčí změnu: změnit plochu na pozemcích parc. č. 1002 v k.ú. Ostopovice na plochu „TU“, technická infrastruktura všeobecná. Souběžně s tím s i Obec Nebovídy změní funkční využití pozemku parc. č. 384/1 v k.ú. Nebovídy u Brna na stejné funkční využití.

Došlo k úpravě v grafické části územního plánu ve Hlavním výkresu na základě pokynu.

A.4 Soulad návrhu změny územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Změna územního plánu je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, které jsou stanoveny v §18 a §19 stavebního zákona. Cílem územního plánování je mimo jiné vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Změnou č. 2 nejsou navrženy nové rozvojové plochy, týká se pouze změn regulativů a podmínek pro využití území.

A.5 Soulad návrhu změny územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů pořízení a zpracování změny č. územního plánu je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími právními předpisy.

Pořízení a zpracování změny č. 2 územního plánu je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími právními předpisy.

K 1.1.2023 nabyly účinnosti prováděcí předpisy ke stavebnímu zákonu, které zavádějí požadavky na standardizaci územně plánovacích dokumentací, zejména územních plánů. Povinnost zpracovávat vybrané části územně plánovací dokumentace, její aktualizace nebo změny a úplné znění v jednotném standardu je dána v § 20a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. (stávající stavební zákon). Podrobnosti jednotného standardu zavedla s účinností od začátku roku 2023 vyhláška č. 418/2022 Sb., zveřejněná ve Sbírce zákonů v částce č. 188, kterou se mění zejména vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Dochází tak k překlopení grafické části územního plánu Ostopovice do souladu s **Jednotným standardem územně plánovací dokumentace**.

Transformace územního plánu do jednotného standardu vyvolala změny v grafické části územního plánu a změny v pojmenování ploch s rozdílným způsobem využití a jejich drobné úpravy vyvolané dané implementací jevů Jednotného standardu územně plánovací dokumentace do Návrhu změny č. 2 územního plánu Ostopovice.

A.6 Soulad návrhu změny územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů

Návrh změny územního plánu je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Koncepce řešení požadavků civilní ochrany se změnou č. 1 nemění. Změna č. 2 nenavrhuje nové zastavitelné lokality. Požadavky z hlediska zájmů požární a civilní ochrany jsou v případě této i dalších ploch obecně splněny.

A.7 Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů

~~Bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání.~~

Během veřejného projednání návrhu změny č. 2 územního plánu Ostopovice byla uplatněna následující stanoviska dotčených orgánů s tímto vyhodnocením ze strany pořizovatele:

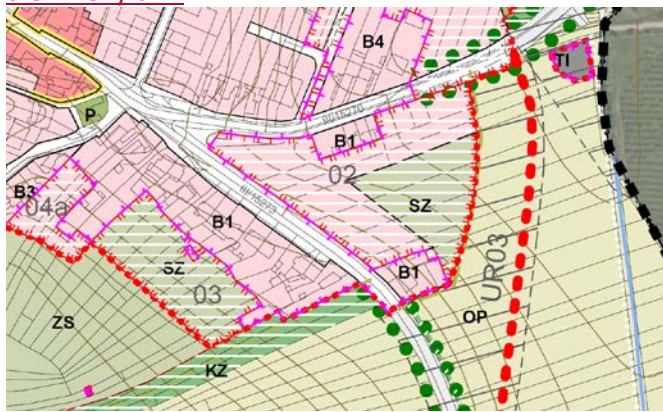
<u>Číslo / dotčený orgán / číslo jednací / datum</u> <u>Text stanoviska (kráceno pořizovatelem)</u>	<u>Způsob vypořádání</u> <u>Pokyny pro úpravu dokumentace</u>
01 / KHS / KHSJM 44671/2024/BO/HOK / 9.8.2024 <u>Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně (dále také „KHS JMK“)</u> jako dotčený orgán ochrany veřejného zdraví příslušný dle ustanovení § 82 odst. (1) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále také „zákon č. 258/2000 Sb.“), podle ustanovení § 82 odst. (2) písm. j) zákona č. 258/2000 Sb., § 4 odst. (2) písm. b) a § 55b odst. (2) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále také „zákon č. 183/2006 Sb.“), ve spojení s ust. § 334a odst. (2) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „zákon č. 238/2021“), v souladu s ustanovením § 2 odst. (2) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále také „správní řád“), k návrhu změny územního plánu nazvaného „Návrh Změny č. 2 Územního plánu Ostopovice“ zveřejněným pro veřejné projednání zkráceným postupem, jehož pořizovatelem je Obecním úřadem Ostopovice, U Kaple 260/5, 664 49 Ostopovice, IČO: 00282294, uplatňuje toto stanovisko: po zhodnocení souladu předložených podkladů s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví KHS JMK s návrhem změny územního plánu nazvaným „Návrh Změny č. 2 Územního plánu Ostopovice“ zveřejněným pro veřejné projednání na webových stránkách obce Ostopovice http://www.ostopovice.cz/uzemni-plan souhlasí. <u>Odůvodnění: je součástí originálu stanoviska a popisuje obsah předmětné změny územního plánu.</u>	RESPEKTOVAT <u>Bez požadavků na úpravu dokumentace změny.</u>

<u>02 / KÚ JHMK, OÚP / JMK 109473/2024 / 29.7.2024</u> <u>Odbor územního plánování Krajského úřadu Jihomoravského kraje (OÚP) obdržel dne 27.06.2024 oznámení o zahájení řízení (zkrácený postup pořizování) a o konání veřejného projednání „Návrhu změny č. 2 územního plánu (ÚP) Ostopovice“ ve smyslu § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění k 31.12.2023, ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen souhrnně „stavební zákon“).</u> <u>Veřejné projednání se uskuteční dne 2.8.2024 v sále obecní knihovny, Ostopovice. V předmětné věci bylo předpokládáno vydání koordinovaného stanoviska ze strany krajského úřadu. Dle § 4 odst. 7 stavebního zákona lze koordinované stanovisko vydat pouze v případě, nejsou-li požadavky na ochranu dotčených veřejných zájmů v rozporu. Z důvodu nesouhlasného stanoviska odboru životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje, oddělení posuzování vlivů na životní prostředí, s návrhem změny ÚP (nesouhlasné stanovisko s návrhem změny, neboť vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF obsahuje pouze tabelární a grafickou část, neobsahuje kapitolu Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby nových návrhových ploch) však OÚP nemůže za krajský úřad k „Návrhu změny č. 2 ÚP Ostopovice“ vydat koordinované stanovisko ve smyslu § 4 odst. 7 stavebního zákona. Stanoviska příslušných dotčených orgánů v rámci krajského úřadu proto obdržíte jednotlivě.</u>	<u>RESPEKTOVAT</u> <u>Bude postupováno dle jednotlivých stanovisek vydávaných odbory Krajského úřadu Jihomoravského kraje.</u>
<u>03 / Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor dopravy / JMK 109764/2024 / 5.8.2024</u> <u>Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy (dále jen KrÚ JMK OD) jako dotčený orgán z hlediska řešení silnic II. a III. třídy uplatňuje za použití ustanovení § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v účinném znění (dále jen nový stavební zákon) ve spojení s ustanovením § 4 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném do 31.12.2023 (dále jen předchozí stavební zákon) a dále ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v</u>	<u>DOHODA</u> <u>Dne 14.10.2024 od 10:30 proběhlo v budově Krajského úřadu Jihomoravského kraje dohodovací jednání nad vydaným stanoviskem odboru dopravy krajského úřadu č.j. JMK 109764/2024 ze dne 5.8.2024 k návrhu ZMĚNY Č. 2 územního plánu Ostopovice s tímto závěrem:</u> <u>1. Záměr územní rezervy „R.03“ bude převeden do návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční dle rozpracované dokumentace pro územní rozhodnutí (podklad Správy železnic).</u> <u>2. Návrh zástavby zastavitelné plochy „Z.02“ s kódem funkčního využití „BU.3“ na východním okraji bude ponechán dle návrhu změny pro veřejné projednání, bude zcela přepracováno odůvodnění tohoto záměru.</u>

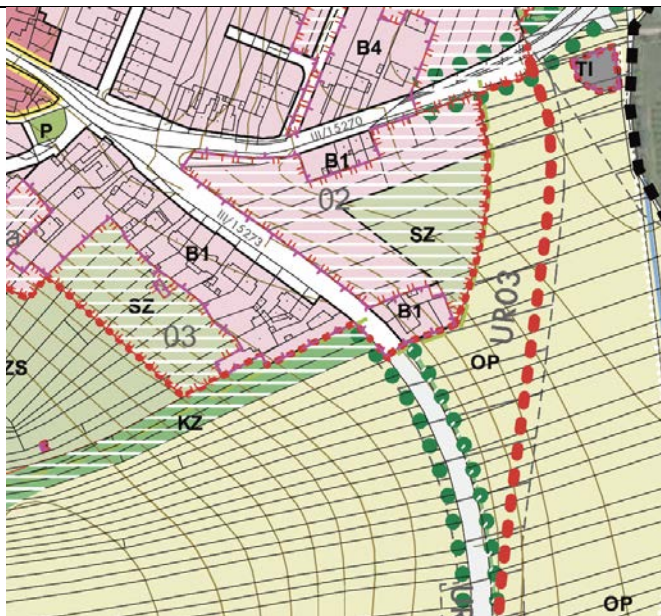
platném znění (dále jen zákon o PK), v řízení dle § 55b odst. 2 předchozího stavebního zákona, následující stanovisko k návrhu změny ÚP a souhlasí s řešením silnic II. a III. třídy za podmínky zohlednění následujícího požadavku: v návrhu změny ÚP bude vypuštěna změna ploch bydlení po obou stranách silnice III/15273 ul. Polní. Odůvodnění: KÚ JMK OD podle ustanovení § 4 odst. 2 předchozího stavebního zákona a § 40 odst. 3 písm. f) zákona o PK uplatňuje jako věcně a místně příslušný dotčený orgán stanovisko k územnímu plánu z hlediska řešení silnic II. a III. třídy. V odůvodnění návrhu změny ÚP se uvádí „Došlo k úpravě zastavitelné plochy Z.02 Za Pomníkem. Vzhledem k plánované realizaci východního obchvatu obce již není účelné zachovávat územním plánem navrhovaný zelený klín SZ „Soukromých zahrad“. Ten byl uvažován jako přirozený přechod mezi krajinou a sídlem a měl tvořit hranu sídla. Tuto úlohu bude v budoucnu zastupovat nová obchvatová komunikace. Lokalita je vzhledem k blízkosti cesty obce a návaznosti na páteřní komunikaci B. Němcové k rozvoji příhodná. Zároveň dojde k realizaci nové komunikace a k výraznému snížení provozu v ulici Polní a tím ke ztrátě důvodu iniciovat podél ulice Polní vznik kompaktnější zástavby. Proto se mění funkční zařazení zástavby podél ulice Polní z plochy BU.1 na plochu BU.3“. Text ovšem neodpovídá skutečnosti. Na vymezení ÚR R.03 se oproti vydanému ÚP nic nemění, takže se nelze při "úpravě plochy Z.02" nově dovolávat "plánované realizace" obchvatu. I snížení provozu v ul. Polní, a tím i tedy změna BU.1 na BU.3, je vázáno na realizaci obchvatu. Mají-li se výše uvedené změny dovolávat "plánované realizace" obchvatu, je nezbytné, aby i tento byl územně stabilizován jako návrhový koridor, nikoliv koridor k prověření, které může mít i negativní výsledek. Plocha bydlení ve stávající ploše SZ tak může být vymezena pouze na stejné úrovni jako obchvat, tedy formou územní rezervy. KÚ JMK OD souhlasí s návrhem změny územního plánu, ovšem pouze při respektování požadavku uvedeném ve výroku. Podle ustanovení § 4 odst. 2. písm. b) předchozího stavebního zákona je toto stanovisko závazným podkladem pro opatření obecné povahy vydávané podle předchozího stavebního zákona.

3. Mezi koridorem pro obchvat silnice III/15273 a vymezenou plochou pro bydlení bude ponechán pás ochranné a izolační zeleně, závazně vymezený změnou na podkladu paralelně pořizované územní studie, a dopravní napojení lokality „Z.02“ bude ze stávajících komunikací od západu, nikoliv z nově plánovaného obchvatu.

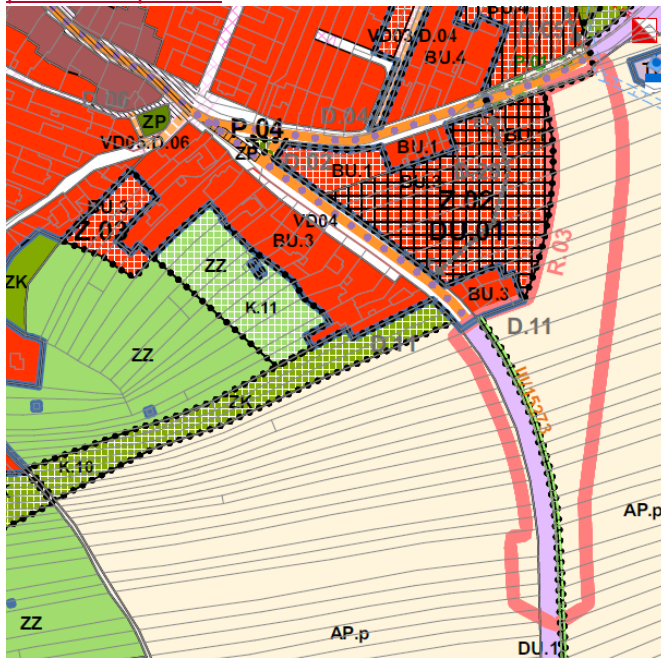
Pořizovatel zde vyvolal dohodovací jednání s Krajským úřadem Jihomoravského kraje, odborem dopravy. Zástavba kolem ul. Polní byla již navržena v platné a účinné změně č. 1 územního plánu Ostopovice a dokonce již v původním územním plánu Ostopovice jak je doloženo na obr. 2 vypořádání tohoto stanoviska. Změna č. 2 územního plánu Ostopovice je primárně zaměřena na převedení územního plánu Ostopovice do nového datového modelu MMR pro tvorbu územních plánů (tzv. standardizace), kdy tento proces souvisí s novým stavebním zákonem a jeho postupně nabíhající účinností a je externalitou, kterou Obec Ostopovice nemůže nijak aktivně ovlivnit, jen se požadavkům nového stavebního zákona přizpůsobit a upravit svůj územní plán, který je ale platným a účinným opatřením obecné povahy dle části šesté správního řádu a měl by být dodržován a dotčenými orgány. Jak je patrné z obr. č. 1 pod textem, již původní územní plán Ostopovice, který byl vydán dne 30.6.2020 a nabyl na účinnosti dne 16.7.2020 obsahoval vymezení zastavitelné plochy pro bydlení podél ul. Polní, a to jako plochy bydlení individuálního s kódem „B1“, s unikátním kódem „02“, s označením „Za Pomníkem“ dle str. 9 původní dokumentace, kombinující plochu bydlení a soukromých zahrad „SZ“. Nejedná se o novou plochu dle změny č. 2.



Obr. 1, výřez z Hlavního výkresu původního územního plánu Ostopovice.



Obr. 2, výřez z Hlavního výkresu z úplného znění územního plánu Ostopovice po vydání změny č. 1, tedy dnes platná a účinná územně plánovací dokumentace pro správní území Obce Ostopovice. Změna č. 1 ÚP Ostopovice byla vydána dne 16.12.2021 a nabyla na účinnosti dne 10.2.2022 a jako opatřené obecné povahy je platná, účinná a nepřezkoumatelná. Také tato změna zachová vymezení plochy B1 a SZ, tedy plochy bydlení individuální podél ul. Polní a ul. B. Němcové beze změny oproti původnímu územnímu plánu Ostopovice.



Obr. č. 3 - výřez z Koordinačního výkresu č. 3 návrhu změny č. 2 ÚP Ostopovice pro veřejné projednání, kde je patrné, že změna č. 2 nemění vymezení plochy „B1“ podél obou ulic (Polní a Boženy Němcové) s výjimkou aktualizace zastavěného území, kdy již realizované stavby RD jsou nyní vymezeny jako stav (plocha BU.1 u

	ul. Boženy Němcové a plocha BU.3 u ul. Polní). Mění a agreguje plochu soukromých zahrad do plochy pro všeobecné bydlení a to na základě zpracované územní studie, která navrhla optimální parcelaci této lokality na stavební pozemky včetně vymezené prostor pro veřejnou zeleň dle požadavků do 30.6.2024 účinné vyhlášky 501/2006 Sb., o podmínkách využívání území. Stanovisko Krajského úřadu, odboru dopravy, by nemělo být retroaktivní, nemělo by požadovat vypustit zastavitelné plochy pro bydlení, které již jsou součástí platné a účinné územně plánovací dokumentace, pokud k tomu skutečně není velmi relevantní důvod, protože jednak je tím výrazně narušena důvěra v právní kontinuitu pro rozhodování v území, jednak tím obci hrozí, v případě vyhovění, soudy o náhradu škody od majitelů dotčených pozemků. Proto jednoznačně žádáme o přehodnocení tohoto stanoviska. Diskuse by měla být zaměřena na změnu plochy soukromých zahrad na adici plochy pro bydlení. A zde velmi skromně a uctivě žádáme o zhodnocení toho, že Obec Ostopovice vynaložila nemalé prostředky na zpracování územní studie pro tuto lokalitu, která bude projednána ihned po vydání změny č. 2, a bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území, kdy nyní, ve své pracovní verzi, sloužila jako podklad pro tuto změnu č. 2 a agregaci plochy soukromých zahrad do okolní plochy pro bydlení.
<u>04 / KÚ JHMK, OŽP / JMK 110075/2024 / 30.7.2024</u> Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí (dále také jen „OŽP“) obdržel dne 28.06.2024 formou interního sdělení Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru územního plánování výzvu Obecního úřadu Ostopovice, jakožto pořizovatele změny územního plánu Ostopovice, k uplatnění stanoviska ve smyslu § 55b odst. 2 stavebního zákona k návrhu změny č. 2 územního plánu Ostopovice (dále také jen „návrh Z2 ÚP“) předkládanému k veřejnému projednání v rámci tzv. zkráceného postupu pořizování. Oznámení pořizovatele Z2 ÚP o místě a času konání veřejného projednání, spolu s návrhem Z2 ÚP pro veřejné projednání (formou přílohy) a s odkazy na možnost dálkového přístupu k návrhu Z2 ÚP v elektronické podobě, obdržel Krajský úřad Jihomoravského kraje dne 26.6.2024 a u OŽP je evidováno pod č. j. JMK 109454/2024. Pokyny pro zpracování změny č. 2 ÚP byly obsaženy ve Zprávě o uplatňování územního plánu Ostopovice za období 2020-2022, ke které OŽP uplatnil své stanovisko ve smyslu § 55 odst. 1 stavebního zákona v části	

A) koordinovaného dokumentu OÚPSŘ č. j. JMK 97789/2023 ze dne 26.6.2023. OŽP, jako věcně a místně příslušný úřad dle § 29 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje k „Návrhu změn č. 2 územního plánu Ostopovice“ následující stanoviska: Orgán ochrany zemědělského půdního fondu: 1) Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF): OŽP jako dotčený orgán ochrany ZPF krajského úřadu příslušný dle § 17a písm. a) zákona o ochraně ZPF posoudil předmětný návrh změny územního plánu z hlediska zájmů ochrany ZPF a v souladu s § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje nesouhlasné stanovisko k „Návrhu změny č. 2 územního plánu Ostopovice“. <u>Odvodnění: Své stanovisko orgán ochrany ZPF krajského úřadu zdůvodňuje následovně: vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF obsahuje pouze tabelární část (viz snímek níže) a grafickou část – výkres záborů ZPF. Textová část není součástí předloženého vyhodnocení důsledků. Dle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF „jsou pořizovatelé a projektanti územně plánovací dokumentace povinni řídit se zásadami této ochrany (§ 4), navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením“. Náležitosti Vyhodnocení důsledků územního plánu jsou dále podrobně stanoveny ve vyhlášce č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, a to v § 3, § 5 a § 9 této vyhlášky. Zdůvodnění ve smyslu výše citovaného § 5 odst. 1 zákona, textová část v rozsahu stanoveném výše citovanou vyhláškou není součástí předloženého vyhodnocení důsledků. Dle základní zásady plošné ochrany ZPF zakotvené v § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF „je nutno pro nezemědělské účely použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území... Musí-li v nezbytném případě dojít k odnětí zemědělské půdy ze ZPF, je nutno</u>	RESPEKTOVAT <u>Bude dopracováno odůvodnění navrhovaného záboru zemědělského půdního a fondu a po jeho dopracování bude požádáno o nové stanovisko orgánu ochrany ZPF, pokud dojde k dohodě nad vypořádáním negativního stanoviska odboru dopravy.</u> Pořizovatel se omlouvá s uznává chybu, kdy při přebírání dokumentace důkladně neskontroval náležitosti odůvodnění navrhovaného záborů zemědělského půdního fondu v rámci odůvodnění této změny. Pokud dojde k dohodě s Odborem dopravy Krajského úřadu Jihomoravského kraje a bude zachováno vymezení plochy „Z.02“ jako zastavitelné plochy pro bydlení coby agregace již vymezené zastavitelné plochy pro bydlení a soukromé zahrady, bude doplněno odůvodnění změny tohoto navrhovaného záboru zemědělského půdního fondu. Totéž se týká případně i dalších lokalit, kdy sice nedochází ke změně absolutního čísla navrhovaného záboru zemědělské půdy, ale mění se funkční využití plochy, pro kterou je se zábořem uvažováno. Toto se netýká ploch, kde se nemění věcné funkční využití, ale mění se pouze název daného typu plochy s rozdílným způsobem využití dle nového datového modelu MMR pro tvorbu územních plánů.
--	--

(podle písm. a) téhož ustanovení zákona o ochraně ZPF) odnímat zemědělskou půdu přednostně v zastavitelných plochách“. Podle odst. 2 téhož ustanovení zákona „Za nezbytný případ se považuje zejména neexistence ploch uvedených v odstavci 1 na území obce, na kterém má být záměr, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen „záměr“), realizován, ...“. V kontextu posouzení „nezbytnosti“ předmětný návrh dále neobsahuje kapitolu Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby nových návrhových ploch (tj. informace o stavu čerpání stávajících zastavitelných ploch, včetně rozsahu ploch dosud nevyčerpaných). Bez těchto zcela zásadních informací nelze nezbytnost ve smyslu zákona de facto posoudit. S ohledem na výše uvedené zcela zásadní nedostatky předloženého návrhu je tak nucen orgán ochrany ZPF krajského úřadu uplatnit nesouhlasné stanovisko. <u>Ochrana přírody a krajiny:</u> Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“), OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody příslušný dle § 77a odst. 4 písm. z) výše uvedeného zákona uplatňuje stanovisko k „Návrhu změny č. 2 územního plánu Ostopovice“ v tom smyslu, že k němu nemá připomínky. <u>Ochrana ovzduší:</u> OŽP jako dotčený orgán příslušný dle § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší uplatňuje k předloženému „Návrhu změny č. 2 územního plánu Ostopovice“ stanovisko v tom smyslu, že po posouzení předložené dokumentace upozorňuje na to, aby umístění výroby a obytné zástavby bylo provedeno tak, aby emise z případných výrobníh nezasařovaly do obytné zástavby a neobtěžovaly zejména zápachem. Proto není vhodné, aby obytná zástavba byla v sousedství technologické nebo zemědělské výroby. Zejména je nepřijatelné umístění v blízkosti obytné zástavby staveb pro živočišnou výrobu, kompostáren, zařízení na biologickou úpravu odpadů, biodegradačních a solidifikačních zařízení, ČOV z průmyslových areálů, výroby nebo zpracování kapalných epoxidových pryskyřic, polyuretanových dílců, aminoplastů, fenolplastů, výroby dřevotřískových, dřevovláknitých a OSB desek,	<u>RESPEKTOVAT</u> <u>Bez požadavků na úpravu dokumentace.</u> <u>RESPEKTOVAT</u> <u>Do výrokové části změny bude doplněn tento text jako tzv. výstupní limita využití území: „V navazujících řízeních vedoucích k povolování jednotlivých staveb a stavebních záměrů musí být zajištěno, aby umístění výroby a obytné zástavby bylo provedeno tak, aby emise z případných výrobníh nezasařovaly do obytné zástavby a neobtěžovaly zejména zápachem.“.</u> Pořizovatel se plně ztotožnil s požadavkem Krajského úřadu Jihomoravského okraje, odboru životního prostředí, coby orgánu ochrany ovzduší a uložil projektantovi změny toto upozornění dotčeného orgánu plně zpracovat do výrokové části změny č. 2 územního plánu Ostopovice. <u>RESPEKTOVAT</u> <u>Bez požadavků na úpravu dokumentace, bude postupováno dle stanoviska Městského úřadu Šlapanice.</u> <u>RESPEKTOVAT</u> <u>Bez požadavků na úpravu dokumentace, bude postupováno dle stanoviska Městského úřadu Šlapanice.</u>
--	---

plánu Ostopovice“ – stanovisko podle zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů v tom smyslu, že při uplatňování „Návrhu změny č. 2 územního plánu Ostopovice“ není potřeba zohledňovat žádná plošná omezení. V zájmovém území není stanovena zóna havarijního plánování, respektive zde není evidován žádný provozovatel zařazený do skupiny “A” a ani do skupiny “B”. OŽP mimo rámec výše uplatněných stanovisek požaduje, aby v případných dalších fázích projednávání předmětné územně plánovací dokumentace byly všechny změny řešení provedené od veřejného projednání v textové části návrhu Z2 ÚP zřetelně vyznačeny.	
05 / Městský úřad Šlapanice, odbor životního prostředí / SLP-OŽP/52503-24/MAK / 23.7.2024 Městský úřad Šlapanice, odbor životního prostředí, jako věcně a místně příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností podle ust. §§ 66 a 109 odst. 3 písm. b) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, a § 2 zákona č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností a podle §§ 47 až 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, prověřil návrh Změny č. 2 Územního plánu Ostopovice předložený dne 26.6.2024 Obcí Ostopovice. Z hlediska vlivu uvažovaného záměru na jednotlivé složky životního prostředí v rozsahu stanoveném zvláštními předpisy dává toto stanovisko: Obecná ochrany přírody a krajiny, voda, odpady: MěÚ Šlapanice, odbor životního prostředí jako příslušný orgán ochrany přírody a krajiny, vodoprávní úřad a orgán odpadového hospodářství souhlasí s předloženým návrhem Změny č. 2 ÚP Ostopovice podle § 53 odst. 1 stavebního zákona. Orgán státní správa lesů: Orgán státní správy lesů požaduje v odstavci „Systém sídelní zeleně“, kde se doplňuje změna v krajině: K.24 Sady (AX), aby k lokalitě přibyl regulativ: vzdálenost nových staveb bude minimálně 10 m od lesních pozemků. Ochrana zemědělského půdního fondu: Z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je k vyjádření kompetentní Krajský úřad Jihomoravského kraje.	RESPEKTOVAT <u>Bez požadavků na úpravu dokumentace.</u> RESPEKTOVAT <u>V odstavci „Systém sídelní zeleně“, u plochy „K.24“, bude doplněn regulativ: vzdálenost nových staveb bude minimálně 10 m od lesních pozemků.</u> RESPEKTOVAT <u>Bez požadavků na úpravu dokumentace, bude postupováno dle stanoviska krajského úřadu.</u>

<u>Toto stanovisko není rozhodnutím ve smyslu zákona č. 500/2004 Sb., o správním řízení, a proto se proti němu nelze odvolat. Současně nenahrazuje právní akty vydávané jednotlivými orgány ochrany životního prostředí uvedené shora v tomto vyjádření. Jakékoliv změny v tomto záměru je třeba opět předložit k posouzení odboru životního prostředí.</u>	
06 / MO / MO 581210/2024-1322 / 18.7.2024 <u>Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková, Ministerstvo obrany na základě Vašeho oznámení k ÚPD u Ministerstva obrany evidovaného dne 27.6.2024 pod Sp.zn.: 180533/2024-1322/OÚZBR a v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, vydává ve smyslu § 55b odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona, ve kterém ve veřejném zájmu žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace. Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: Ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána. Uvedené vymezené</u>	<u>RESPEKTOVAT</u> <u>Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany“.</u> <u>Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva</u>

území je v textové části zpracováno. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany“. Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy, výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů, výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení, výstavba vedení VN a VVN, výstavba větrných elektráren, výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...), výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem, výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky), výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny). Uvedené vymezené území je v textové části zpracováno. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“. Za předpokladu správného zpracování limitů a zájmů MO do grafické části v souladu s tímto stanoviskem nemáme dalších připomínek k předložené UPD a s návrhem Změny č. 2 Územního plánu Ostopovice souhlasíme. Odůvodnění: Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona, resp. § 36 v kontinuitě na § 317 zák. č. 283/2021 Sb., provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu. Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování	<u>obranu z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.</u>
---	--

<u>a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu. Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu. Toto stanovisko Ministerstva obrany je uplatněno v kontinuitě na poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro zpracování územně analytických podkladů ORP. Ministerstvo obrany nemá k předloženému návrhu ÚPD další připomínky za předpokladu zapracování výše uvedených vymezených území MO do textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem. Jedná se o provedení úprav části Odůvodnění, které neovlivňují koncepci předložené ÚPD. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení MO.</u>	
07 / MPO / MPO 59729/2024 / 11.7.2024 <u>Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 52 odst. 3 a § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vydáváme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci následující stanovisko. S návrhem Změny č. 2 ÚP Ostopovice souhlasíme bez připomínek. Odůvodnění: na území obce Ostopovice nezasahují žádné dobývací prostory, výhradní ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. Proto není nutno stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství.</u>	

A.8 Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání změny nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 2 ÚP Ostopovice na životní prostředí (tzv. SEA). Dále dle zákona o ochraně přírody a krajiny, stanovisko podle § 45i odstavce 1 téhož zákona v tom smyslu, že hodnocená **koncepce nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast soustavy Natura 2000**. Výše uvedený závěr orgánu ochrany přírody vychází z úvahy, že hodnocená koncepce svou lokalizací mimo území prvků soustavy Natura 2000 a svou věcnou povahou nemá potenciál způsobit přímé, nepřímé či sekundární vlivy na jejich celistvost a předmět ochrany.

Orgán ochrany přírody vyhodnotil, že navrhovaná změna ÚP nemá vzhledem ke svému charakteru potenciál stanovit rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 2 k zákonu, nemůže významně ovlivnit skladebné prvky soustavy Natura 2000 a současně nepředstavuje významnou změnu koncepce ÚP jako celku, a proto není předmětem posuzování ve smyslu ustanovení § 10a zákona; nicméně upozorňuje, že tím v žádném případě není dotčena povinnost investorů, resp. oznamovatelů konkrétních záměrů uvedených v § 4 odst. 1 zákona, které budou v jednotlivých plochách ÚP do budoucna umisťovány/připravovány, postupovat ve smyslu ustanovení § 6 a následujících zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, které upravují posuzování záměrů (tzv. projektová EIA).

A.9 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Koncepce rozvoje obce se navrženou změnou nemění. Změna se týká pouze upřesnění a zpřesnění regulativů pro vymezené typy ploch s rozdílným způsobem využití a souvisejícími požadavky na zpřesnění výkladu některých regulativů. Změna nepřidává žádné nové zastavitelné plochy. Stávající zastavitelné plochy byly zrevidovány a případně vypuštěny z důvodu zlepšení přehlednosti a jsou zařazeny do stabilizovaného území jako proluky. Z toho důvodu došlo k přečíslování zastavitelných ploch. Rozsah vymezení zastavitelných ploch se mění pouze v souvislosti s aktualizací zastavěného území.

Dále dochází k úpravě grafické části územního plánu Ostopovice dle požadavků **Jednotného standardu územně plánovací dokumentace**. Z důvodu implementace standardu do územního plánu došlo k drobným změnám ve výčtu ploch s rozdílným způsobem využití. Konkrétně:

V textové části územního plánu Ostopovice dochází k následujícím změnám:

A.9.1 Výklad pojmů

Z kapitoly Výklad pojmů bude vypuštěn pojem regulovaná výška zástavby z důvodu zvýšení přehlednosti textové části ÚP. Definice regulované výšky zástavby je podrobně popsána v obecné části kapitoly F. Využití ploch. Dále došlo ke změně definice Nadzemního podlaží, aby nedocházelo k nejednoznačným výkladům. Byla použita definice z ČSN 73 4301.2004, část Obytné budovy.

Do kapitoly byly doplněny pojmy, jako je rodinný dům, bytový dům, nerušící provozovny služeb, nerušící řemeslná výroba, doplňkové stavby a rostlý terén pro zjednoznačnění výkladu regulativů.

A.9.2 Vymezení zastavitelných ploch, ~~ploch přestavby~~ **transformačních ploch** a systému sídelní zeleně

V odstavci Vymezení zastavitelných ploch došlo k přejmenování a přečíslování zastavitelných ploch z důvodu převodu územního plánu do Jednotného standardu územně plánovací dokumentace. Vzhledem k tomu, že Jednotný standart ÚPD nerozlišuje plochy s rozdílným způsobem využití na plochy v zastavitelném a nezastavěném území, byly plochy

Pro funkční plochy o označení |SZ| Soukromá zahrada není ve „vzorníku“ Jednotného standardu ÚPD jednoznačná alternativa. Bylo tedy nutné posoudit jednotlivé plochy |SZ| a navrhnout jejich vhodné zařazení do katalogu jevů v rámci Jednotného standardu ÚPD.

V případě plochy |SZ| Soukromá zahrada v rámci zastavitelné plochy Z.02 bylo vzhledem k tomu, že se pozemky nacházejí v těsné návaznosti na centrum obce a jsou napojitelné na kapacitní komunikace v rámci obce, přikročeno k zařazení do ploch bydlení. Plochy pro bydlení byly proto v zastavitelné ploše Z.02 rozděleny na dva typy. Podél ulice B. Němcové byla ponechána funkční plocha BU.1, a ve zbytku byla použita funkční plocha bydlení BU.3. Plocha bydlení BU.3 je oproti BU.1 méně kapacitní a má předepsané vyšší procento zahrady (BU.1 má procento zahrady 20% a BU.3 má procento zahrady 60%). Jedním z podkladů pro navrhované řešení je v současné době připravovaný územní studie pro lokalitu Polní - Boženy Němcové v Ostopovicích.

V plochách s novým označením K.03, K.06, K.08 a K.11, jsou plochy |SZ| Soukromá zahrada obdobně jako plochy |ZS| Zahrada a sad, zařazeny sloučeny do jedné, vyhlášce č. 501/2006 Sb. odpovídající, funkční plochy |ZZ| Zeleň – zahrady a sady, zahradní a sadové. Vzhledem k tomu, že tato funkční plocha svým charakterem odpovídá § 7a Plochy zeleně, vyhlášky č. 501/2006 Sb., byly plochy s náleží do této funkční plochy zařazeny do ploch změn v krajině.

V případě plochy K.03 se jedná o pozemky, které nemají dostatečné dopravní napojení. Vede k nim krajinná cesta s nedostatečnou šířkou, jejichž případné rozšíření je vzhledem k cennému charakteru krajiny a tvaru terénu nežádoucí. V případě plochy K.06 se jedná o plochy při severních svazích Přední hory. Plochy tvoří zadní trakty zahrad k domům, které svými fasádami tvoří souvislou uliční frontu v historickém jádru Ostopovic. Případné zastavování zadních částí zahrad těchto domů a jejich případné zpřístupňování je vzhledem k nutnosti zachovat charakter historického jádra a složitých morfologickým podmínkám nežádoucí.

V případě plochy K.08 se jedná o lokalitu ve značné vzdálenosti od centrální části obce a exponovaným krajinným postavením.

V případě plochy K.11 se jedná o plochu bez dopravního napojení.

V odstavci Plochy přestavby došlo k přejmenování na Transformační plochy a k přečíslování ploch z důvodu převodu územního plánu do Jednotného standardu územně plánovací dokumentace.

V odstavci Systém sídelní zeleně došlo k doplnění tabulky ploch změn v krajině dle číslování Jednotného standardu územně plánovací dokumentace. V tabulce jsou obsažené plochy převzaté z Úplného znění územního plánu obce Ostopovice po změně č.1 a přidány plochy z důvodů přiřazení ploch |SZ| Soukromá zahrada do |ZZ| Zeleň – zahrady sady, zahradní a sadové.

A.9.3 Doprava v klidu a dopravní stavby

Z důvodu zvyšujících se nároků na dopravu v klidu a požadavkem souvisejícím se snahou zvýšit kvalitu veřejných prostranství, dochází ke změně regulativu týkajícího se dopravy v klidu. Vzhledem k limitovaným možnostem parkování v uličních prostranstvích se stanovuje, že každá nová bytová jednotka musí mít na svém pozemku vyhrazena alespoň 2 odstavná stání pro osobní automobil. Tento regulativ má výjimku jen v případě, pokud se v souvislosti s rekonstrukcí domu, v lokalitě s objektivně komplikovanou možností vytvořit adekvátní počet parkovacích stání na pozemku, nahradí stávající bytová jednotka, jednotkou novou. Vzhledem k tomu, že nedojde na navýšení stávajících kapacit pro dopravu v klidu, nebude se v takových případech vyžadovat prokázání umístění 2 odstavných stání pro osobní automobily na pozemku. Díky této výjimce jsou umožněny úpravy u domů například v ulici Vinohradská, kde domy stojí na uzavřené stavební čáře s malou šíří parcel, která neumožňuje rozumné umístění vjezdu

Vzhledem k tomu, že převodem územního plánu do Jednotného standardu územně plánovací dokumentace dochází k přejmenování ploch přestavby na zkratku P.xx, je nutné přejmenovat označení parkovacích ploch ve tvaru PP.xx. S aktualizací požadavků na standardizaci územně plánovacích dokumentací k datu 1.7.2024 došlo k přejmenování Ploch přestavby na Transformační plochy se zkratkou T.xx.

Do kapitoly D.1.6 Úplného znění ÚP Ostopovice byly doplněny následující dopravní stavby:

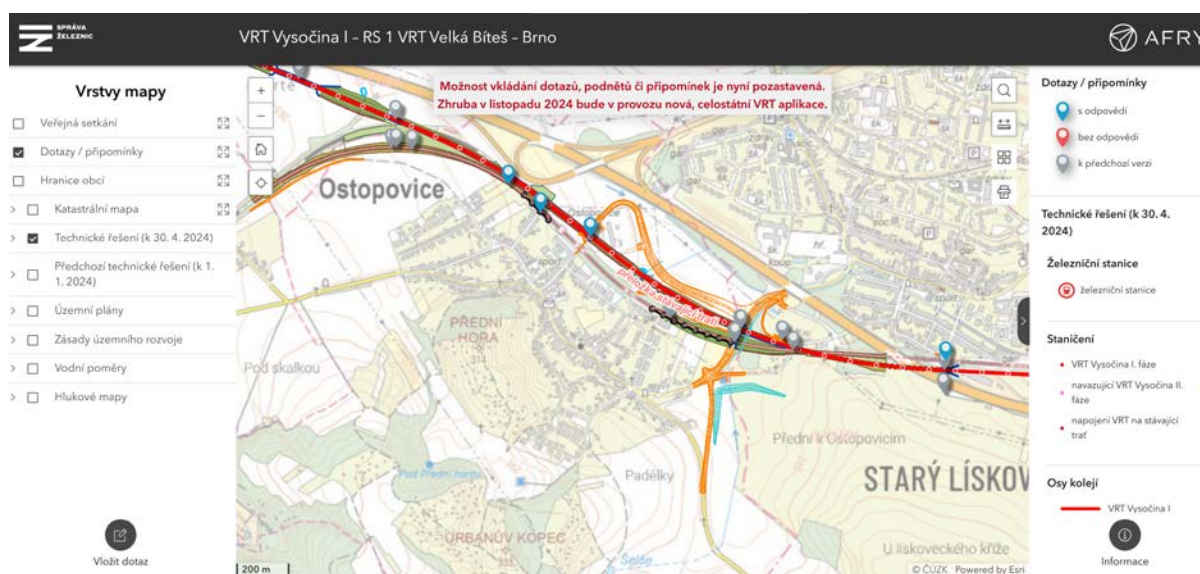
Stavba s označením **D.29 - koridor pro vymezení spojnice bod E (ulice Boženy Němcové) a hrany F (ulice Polní), která bude sloužit o obsluhu zastavitelné plochy Z.02.**

Bude se jednat o obousměrnou zklidněnou komunikaci. Komunikace je územním plánem vymezena jako spojnice dvou bodů, bodu E z ulice Boženy Němcové a bodu F z ulice Polní. Přesné trasování komunikace je předmětem v tuto chvíli zpracovávané územní studie zástavby části zastavitelné plochy Z.02. Zpracovatel Změny č.2 ÚP Ostopovice se proto z důvodu umožnění variability konkrétního vedení komunikace a snadnější domluvy mezi vlastníky skrz územním plánem předepsanou parcelaci, přiklonil k variantě vymezení komunikace pomocí spojnice bodů.

Zároveň spojnice bodů spolu s podmínkami územní studie a Podmínkami pro zastavitelnou plochu Z.02 (kapitola C.1 Vymezení zastavitelných ploch) jednoznačně deklaruje splnění požadavku odboru dopravy krajského úřadu Jihomoravského kraje stanoveným v rámci dohádovacího jednání dne 14.10.2024, že dopravní napojení lokality „Z.02“ bude ze stávajících komunikací od západu, nikoliv z nově plánovaného obchvatu (dopravní stavba D.30).

Stavba s označením **D.30 - Koridor pro umístění obchvatu silnice III/15273** vznikla překlopením územní rezervy „R.03“ pro obchvat silnice III/15273 do podoby návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční dle rozpracované dokumentace pro územní rozhodnutí (podklad Správy železnic). Důvodem převedení územní rezervy do návrhové plochy dopravní stavby je, že plánovaný obchvat silnice III/15273 je vyvolanou investicí v rámci stavby R51 VRT Velká Bíteš – Brno, která je v současné době v projektové fázi.

V souvislosti se stavbou vysokorychlostní trati RS1 VRT Velká Bíteš - Brno a jejím umístěním v prostoru mezi dálnicí D1 a stávající konvenční tratí na katastrálním území Ostopovic je nutné z důvodu vykřížení obou tratí přeložit stávající silnici III/ 15270. Jedná se o úsek od podjezdu pod dálnicí D1 k začátku obce Ostopovice. Současně je potřeba zajistit propojení přeložky silnice III/15270 s místní obslužnou komunikací (ul. Točná), s přeložkou silnice III/15273. K propojení všech zmíněných pozemních komunikací bude sloužit nová okružní křižovatka. Všechny tyto přeložky a úpravy komunikací jsou vyvolanou investicí v rámci stavby RS1 VRT Velká Bíteš - Brno.



Výřez z GIS portálu pro VRT Vysočina I (VRT Vysočina I (arcgis.com))

Celá šířka plochy dopravní infrastruktury by měla být dle odborného názoru pořizovatele cca 20-25 m, přičemž plánovaná šířka vlastního silničního tělesa dle předané dokumentace pro územní řízení včetně svahování a rigolů se předpokládá přibližně 11,5 m. Projektant se po nastudování podkladů od Správy železnic přiklonil k širší koridoru 25 metrů. -Mezi koridorem pro obchvat silnice III/15273 a vymezenou plochou pro bydlení bude ponechán pás ochranné a izolační zeleně.

Nově přidaná věta: „Vymezení retenčních opatření v grafické části územního plánu Ostopovice jsou jen přibližná. Jejich přesnou polohu a velikost je nutné stanovit podrobnější dokumentací.“ Říká, že vymezení retenčních opatření v grafické části je nutné chápat jako grafickou značku. Jejich umístění a rozsah je nutné podložit projektem.

A.9.6 Využití ploch

V obecné části kapitoly F. Využití ploch byl provedeny následující úpravy:

- Z podkapitoly „**1. Procento zastavěnosti**“ se vypouští věta: „Na všech stavebních pozemcích zůstává dovoleno stávající procento zastavěnosti – tj. v případě, že je stávající stavba nahrazena novostavbou, může být zachována její původní zastavěnost.“ z důvodu případného neadekvátního navýšení stávajících kapacit například při nahrazování bývalých zemědělských usedlostí s vysokou mírou stávajícího zastavění. Naopak se přidává a upravuje obecný regulativ ohledně demolice stávajících staveb překračující územním plánem nastavené limity. Podle něj je možné nahradit stávající stavbu stavbou novou, pokud bude mít stejný objem jako stavba původní.
- V podkapitole „**3. Regulovaná výška zástavby**“ se v regulativu, který popisuje, do jaké maximální výšky lze od úrovně maximální regulované výšky vystavět šikmou střechu mění maximální výška z 6 metrů na 5 metrů. Změna je vyvolaná zkušeností z povolování záměrů v území a má za účel zabránit neadekvátně velkému rozvoji území.

Dále se do věty: „Regulovaná výška budovy se uvádí v metrech a v počtu nadzemních podlaží“, doplňuje věta: „ve formátu: počet nadzemních podlaží bez podkrovního nebo ustoupeného + počet podkrovních či ustoupených podlaží.“. Doplnění regulativu zpřesňuje výklad definice o počtu povolených podlaží.

- V podkapitole „**4. Maximální výška zástavby**“ se za účelem zpřesnění výkladu, po jakou úroveň se měří maximální výška zástavby doplňuje: „po úroveň nejvyššího hřebene střechy nebo po atiku.“
- Je přidána podkapitola „**5. Minimální velikost pozemku**“. Podkapitola byla přidána na základě požadavku vyplývajícího ze Zprávy o uplatňování územního plánu Ostopovice za období 2020-2022: „omezení dělení pozemků na menší parcely v chatových oblastech z důvodu předcházení větší hustotě zastavění“ a „v případě přestavby RD a dělení na více bytových jednotek v rámci RD stanovit požadavek na min. počet parkovacích stání na pozemku“. V případě druhého požadavku je díky regulativu minimální velikosti pozemku omezeno nekoordinovanému dělení pozemků a tím i dalšímu vzniku potřeby parkování v klidu.

Na základě nového regulativu „Minimální velikost pozemku“, který platí na novou i stávající parcelaci, a regulativu „Minimální velikost nové odděleného pozemku“, který jen na novou parcelaci, se do většiny ploch s rozdílným způsobem využití doplňuje hodnota velikosti minimálního stavebního pozemku, na kterém lze umístit stavbu. Tuto podmínku nemusí splnit jen nezbytné objekty technické a dopravní infrastruktury. Stávající objekty na pozemcích nesplňující minimální velikost pozemku je možné nahradit stavbou novou, pokud novostavba splní veškeré ostatní regulativy dané plochy nebo pokud je stavba nahrazena objektem o stejném objektu jako původní stavba. Případně se na ní dá, v odůvodněných případech, vztáhnout regulativ: „V případě nástavby či přístavby stávajícího rodinného domu na pozemku nesplňující regulativ minimální výměry pozemku, je nástavba či přístavba v odůvodněných případech možná. A to pouze v případě, pokud se úpravou nezvýší stávající hrubé podlažní plochy domu o více než 10%. A za předpokladu splnění všech ostatních regulativů dané funkční plochy. Nástavby a přístavby ke stávající stavbě pro rodinnou rekreaci na pozemku, který nesplňuje regulativ minimální výměry, nejsou přípustné.“

- Je přidána podkapitola „**6. Podmínky pro scelování a dělení pozemků**“. Podkapitola byla přidána na základě požadavku vyplývajícího ze Zprávy o uplatňování územního plánu Ostopovice za období 2020-2022: „omezení dělení pozemků na menší parcely v chatových oblastech z důvodu předcházení větší hustotě zastavění“ a „v případě přestavby RD a dělení na více bytových jednotek v rámci RD stanovit požadavek na min. počet parkovacích stání na pozemku“. V případě druhého požadavku je díky regulativu minimální velikosti pozemku omezeno nekoordinovanému dělení pozemků a tím i dalšímu vzniku potřeby parkování v klidu.

Regulativ stanovuje základní pravidla pro dělení a scelování pozemků, tak aby nová zástavba odpovídala prostorovou strukturou zástavbě stávající a vhodně doplnila krajinný ráz. Regulativ zamezuje spekulativním operacím v rámci soubor staveb a jeho následnému nadělení na jednotlivé pozemky.

- V Prostorových regulativech došlo ke zpřesnění formulace umožňující případné překročení prostorových regulativů. Místo „jako např.“ je použito slovo „konkrétně“ a následně jsou taxativně vyjmenovány možné typologie, na které se výjimka vztahuje. Tato úprava má zamezit širšímu výkladu pojmu „občanské vybavené“.
- Byl vypuštěn odstavec „Definice ploch s rozdílným využitím“. Vzhledem k převodu územního plánu do Jednotného standardu územně plánovací dokumentace došlo k přejmenování všech ploch s rozdílným způsobem využití.

A.9.7 Plochy s rozdílným způsobem využití

Vzhledem k převodu územního plánu do Jednotného standardu územně plánovací dokumentace došlo k přejmenování všech ploch s rozdílným způsobem využití. Územní plán už také rozlišuje na plochy s rozdílným způsobem využití v zastavitelném území a v nezastavěném území.

Plochy s rozdílným způsobem využití se na základě převodu územního plánu do Jednotného standardu územně plánovací dokumentace mění následovně:

- |HJ| HISTORICKÉ JÁDRO se mění na |SC| SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ,
- |B1| BYDLENÍ ROZŠÍŘENÉ CENTRUM se mění na |BU.1| BYDLENÍ VŠEOBECNÉ, ROZŠÍŘENÉ CENTRUM,
- |B2| BYDLENÍ NAD VÝVOZEM se mění na |BU.2| BYDLENÍ VŠEOBECNÉ, NAD VÝVOZEM,
- |B3| BYDLENÍ NA PADĚLKÁCH se mění na |BU.3| BYDLENÍ VŠEOBECNÉ, NA PADĚLKÁCH,
- |B4| BYDLENÍ NA BRANÁCH se mění na |BU.4| BYDLENÍ VŠEOBECNÉ, NA BRANÁCH,
- |B5| BYDLENÍ U DRÁHY se mění na |BU.5| BYDLENÍ VŠEOBECNÉ, U DRÁHY,
- |UK| ZEMĚDĚLSKÁ USEDLOST se mění na |HU.2| SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ, ZEMĚDĚLSKÁ USEDLOST,
- |VO| VÝROBA A OBCHOD se mění na |HU.1| SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ,
- |PP| PARKOVACÍ PLOCHY se mění na |DU.2| DOPRAVA VŠEOBECNÁ – PARKOVACÍ PLOCHY,
- |TI| TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA se mění na |TU| TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ,
- |OV| OBČANSKÁ VYBAVENOST se mění na |OV| OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ,
- |RV| REKREAČNÍ VYBAVENOST se mění na |RO| REKREACE ~~– ODDECHOVÉ PLOCHY, NA ODDECHOVÝCH PLOCHÁCH~~
- |S| SPORT se mění na |OS| OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT,
- |CH| CHATOVÁ A ZAHRÁDKOVÁ OSADA se mění na |RZ| REKREACE ~~– ZAHRÁDKÁŘSKÉ OSADY, ZAHRÁDKÁŘSKÝCH OSADÁCH,~~
- |SZ| SOUKROMÁ ZAHRADA se ruší a slučuje se s plochou |ZZ| ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ,
- |P| PARK se mění na |ZP| ZELEŇ ~~– PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY, PARKOVÁ A PARKOVĚ UPRAVENÁ,~~
- |UP| ULIČNÍ PROSTRANSTVÍ se mění na |PU.1| VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ,
- |CK| CESTA V KRAJINĚ se mění na |PU.2| VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ, CESTA V KRAJINĚ,
- |D| DÁLNIČNÍ se mění na |DS| DOPRAVA SILNIČNÍ,
- |ZS| ZAHRADA A SAD se mění na |ZZ| ZELEŇ ~~– ZAHRADY A SADY, ZAHRADNÍ A SADOVÁ,~~
- |OP| ORNÁ PŮDA se mění na |AP-p| ~~POLE, ORNÁ PŮDA,~~
- |LP| LOUKA A PASTVÍNA se mění na |ALP-t| TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY,
- |KZ| KRAJINNÝ ZELEŇ se mění na |ZK| ZELEŇ KRAJINNÁ,
- |L| LES se mění na |LU| LESNÍ VŠEOBECNÉ,
- |DZ| DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – DOPROVODNÍ ZELEŇ se ruší a slučuje s plochou |PU.2| VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ, CESTA V KRAJINĚ,
- |Ž| ŽELEZNICE se mění na |DS| DOPRAVA DRÁŽNÍ,
- |V| VODNÍ PLOCHA se mění na |WU| VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ.

Plochy s rozdílným způsobem využití se z hlediska regulace způsobu využití a prostorové regulace mění následovně:

- **|SC| SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ**

- o Bylo sníženo procento zastavěnosti z 80% na 50% a zvýšení procenta zahrady z 10% jen pro nově vymezované pozemky na 30% pro všechny pozemky. Změna je vyvolaná zkušeností s povolováním záměrů v území a má za účel zabránit neadekvátně velkému rozvoji území. Došlo k prověření stávající zastavěnosti v lokalitě a byla zvolena stávající typická míra zastavěnosti.
- o V prostorovém regulativu byla zpřesněna regulovaná výška tak, aby bylo jednoznačně uvedeno, že jsou povolena 2 nadzemní podlaží a jedno podkrovní či ustoupené podlaží.
- o Nově se reguluje Minimální velikost nově odděleného pozemku a stanovuje se hodnota 400 m². Tato hodnota byla určena prověřením velikosti pozemků v dané ploše a bylo vytipováno, u kterých pozemků by bylo ještě přípustné případné další dělení.
- o Spolu s regulativem Minimální velikost nově odděleného pozemku byla stanovena minimální šířka nově odděleného stavebního pozemku v kontaktu s veřejným prostranstvím na 12 metrů. Díky tomuto regulativu má být zamezeno vzniku případných nových stavebních pozemků v zadní části zahrad s úzkým napojením na komunikaci. Dále dojde k zamezení vzniku pro tuto lokalitu typologicky nevhodné zástavby.

- **|BU.1| BYDLENÍ VŠEOBECNÉ, ROZŠÍŘENÉ CENTRUM**

- o ~~Bylo sníženo procento zastavěnosti ze 70% na 50% pro stávající domy.~~ Dochází k zvýšení procenta zahrady z 20% jen pro nově vymezované pozemky na 20% pro stávající pozemky a 30% pro nově vymezované pozemky. Změna je vyvolaná zkušeností s povolováním záměrů v území a má za účel zabránit neadekvátně velkému rozvoji území. ~~Došlo k prověření stávající zastavěnosti v lokalitě a byla zvolena stávající typická míra zastavěnosti.~~
- o V prostorovém regulativu byla zpřesněna regulovaná výška tak, aby bylo jednoznačně uvedeno, že jsou povolena 2 nadzemní podlaží a jedno podkrovní či ustoupené podlaží.
- o Byla stanovena Maximální výška výstavby na 10 metrů. Tato hodnota byla určena jednak průzkumem stávající zástavby, a dále s přihlédnutím na provázanost s regulativem Regulovaná výška zástavby. Společně účinně regulují povolenou výšku zástavby.
- o Nově se reguluje Minimální velikost nově odděleného pozemku a stanovuje se hodnota 5300 m². Tato hodnota byla určena prověřením velikosti stávajících pozemků v dané ploše a bylo vytipováno, u kterých pozemků by bylo ještě přípustné případné další dělení.
- o Zároveň došlo k vypuštění „Ubytování do kapacity 15 lůžek“ z podmíněného využití. Vzhledem k blízkosti krajského města Brno není v obci potřeba iniciovat vznik ubytovacích zařízení. Tato možnost zůstává v centrální části obce.

- **|BU.2| BYDLENÍ VŠEOBECNÉ, NAD VÝVOZEM**

- o Došlo k drobné úpravě hlavního využití z „Bydlení“ na „Bydlení v rodinných domech“ z důvodu jednoznačnosti výkladu v ploše možné formy bydlení.
- o Bylo sníženo procento zastavěnosti ze 40% na 30%. Změna je vyvolaná zkušeností s povolováním záměrů v území a má za účel zabránit neadekvátně velkému rozvoji území. Došlo k prověření stávající zastavěnosti v lokalitě a byla zvolena stávající typická míra zastavěnosti.
- o V prostorovém regulativu byla zpřesněna regulovaná výška tak, aby bylo jednoznačně uvedeno, že jsou povolena 2 nadzemní podlaží a jedno podkrovní či ustoupené podlaží.
- o Nově se reguluje Minimální velikost a stanovuje se hodnota 500 m². Tato hodnota byla určena prověřením velikosti stávajících pozemků v dané ploše a bylo vytipováno, u kterých pozemků by bylo ještě přípustné případné další dělení.
- o Zároveň došlo k vypuštění „Ubytování do kapacity 15 lůžek“ z podmíněného využití. Vzhledem k blízkosti krajského města Brno není v obci potřeba iniciovat vznik ubytovacích zařízení. Tato možnost zůstává v centrální části obce.

- **|BU.3| BYDLENÍ VŠEOBECNÉ, NA PADĚLKÁCH**

- o Došlo k drobné úpravě hlavního využití z „Bydlení“ na „Bydlení v rodinných domech“ z důvodu jednoznačnosti výkladu v ploše možné formy bydlení.
- o Bylo sníženo procento zastavěnosti ze 40% na 30%. Změna je vyvolaná zkušeností s povolováním záměrů v území a má za účel zabránit neadekvátně velkému rozvoji území. Došlo k prověření stávající zastavěnosti v lokalitě a byla zvolena stávající typická míra zastavěnosti.

- o V prostorovém regulativu byla zpřesněna regulovaná výška tak, aby bylo jednoznačně uvedeno, že jsou povolena 2 nadzemní podlaží a jedno podkrovní či ustoupené podlaží.
- o Nově se reguluje Minimální velikost pozemku a stanovuje se hodnota 500 m². Tato hodnota byla určena prověřením velikosti stávajících pozemků v dané ploše a bylo vytipováno, u kterých pozemků by bylo ještě přípustné případné další dělení.

- |BU.4| BYDLENÍ VŠEOBECNÉ, NA BRANÁCH

- o Došlo k drobné úpravě hlavního využití z „Bydlení“ na „Bydlení v rodinných domech“ z důvodu jednoznačnosti výkladu v ploše možné formy bydlení.
- o Bylo sníženo procento zastavěnosti ze 40% na 30%. Změna je vyvolaná zkušeností s povolováním záměrů v území a má za účel zabránit neadekvátně velkému rozvoji území. Došlo k prověření stávající zastavěnosti v lokalitě a byla zvolena stávající typická míra zastavěnosti.
- o V prostorovém regulativu byla zpřesněna regulovaná výška tak, aby bylo jednoznačně uvedeno, že jsou povolena 2 nadzemní podlaží a jedno podkrovní či ustoupené podlaží.
- o Nově se reguluje Minimální velikost pozemku a stanovuje se hodnota 500 m². Tato hodnota byla určena prověřením velikosti stávajících pozemků v dané ploše a bylo vytipováno, u kterých pozemků by bylo ještě přípustné případné další dělení.

- |BU.5| BYDLENÍ VŠEOBECNÉ, U DRÁHY

- o Byla stanovena regulovaná výška zástavby na 12,9 metrů a zpřesněna regulovaná výška tak, aby bylo jednoznačně uvedeno, že jsou povolena 3 nadzemní podlaží a jedno podkrovní či ustoupené podlaží.
- o Vzhledem ke stabilizaci území není pro plochu stanovena minimální velikost pozemku.

- |OV| OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ

- o Tato plocha nově slouží pouze pro potřeby budov školy, mateřské školy a pozemků určených pro jejich rozvoj. Z důvodu vyšší flexibility došlo k navýšení procenta zastavěnosti a snížení procenta zahrady.
- o Dále byly z podmíněného využití, s výjimkou služebních bytů a ubytování, vyjmuty nerušící provozovny služeb nebo řemeslné výroby z důvodu nevhodnosti slučování těchto funkcí školních budov.

- |OU| OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ

- o Vzhledem k rozdílným prostorovým a provozním nárokům na plochy občanského vybavení je navržena nová funkční plocha |OU| Občanské vybavení – všeobecné. Tato plocha je určena pro plochy s převažující funkcí občanské vybavenosti, komerční i nekomerční, který umožňuje širokou škálu občanského vybavení. Je tak vhodnější pro regulaci plochy přestavby transformační TP.1 a pro další pozemky, které jsou změnu č. 2 ÚP Ostopovice nově do ploch občanského vybavení zaříděny. Jedná se o pozemek pod dnešní hospodou na rohu ulice Školní a Družstevní a pozemek pod bývalou samoobsluhou. Cíle přidání těchto ploch je udržet a motivovat přítomnost objektů s občanskou vybaveností v centru obce. V ploše |OU| Občanské vybavení – všeobecné je také řešena nutnost realizace retenčních opatření s důrazem na dodržování principů přírodě blízkého hospodaření s dešťovou vodou.
- o Pro stanovení prostorových regulativů bylo určující regulovat budoucí rozvoj v ploše přestavby transformační ploše PT.1. Pro případný další rozvoj objektů dnešní hospody a bývalé samoobsluhy lze případně uplatnit regulativ umožňující úpravy stávajících budov, které překračují funkční plochou povolené limity:
 - „V případě nástavby či přístavby stávajícího rodinného domu na pozemku nesplňující regulativ minimální výměry pozemku, je nástavba či přístavba v odůvodněných případech možná, pouze pokud nezvýší stávající hrubé podlažní plochy domu o více než 10% a za předpokladu splnění všech ostatních regulativů. Nástavby a přístavby ke stávající stavbě pro rodinnou rekreaci na pozemku nesplňující regulativ minimální výměry nejsou přípustné.“

- |OS| OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT

- o Regulativy jsou zpřesněny tak, aby lépe odpovídaly požadovanému charakteru sportoviště. Z hlavního využití byly odstraněny body: kryté sportoviště a hřiště, klubovny. Byly ponechány jen nekryté sportoviště, hřiště a parkovací plochy.
- o Z přípustného využití jsou odstraněny body „tribuny“ a „veřejné stravování“. A došlo k úpravě maximální velikosti doplňkových staveb z 350 m² na 50 m².

- **|HU.2| SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ, PODSKALNÍ MLÝN**
 - o Vzhledem k odlehle poloze Podskalního mlýna od zastavěného části obce není v této ploše umožněn rozvoj bydlení a ubytování bez vazby na provoz objektu. Z toho důvodu je z hlavního využití vyjmuto ubytování a stravování. Rušené využití bylo přesunuto do podmíněně přípustného využití a zapodmínkováno následovně: „Ubytování, stravování a bydlení za podmínky, že budou součástí hlavní stavby nebo souboru staveb hlavního využití a bude zabírat maximálně 30% podlažní plochy stavby nebo souboru staveb.“
 - o Jemelkův mlýn není, vzhledem k těsné blízkosti dálnice D1, dále rozvíjen.
 - o Plocha byla zatříděna jako plocha smíšená výrobní z důvodu snahy zachovat určitou míru bydlení a ubytování (ta v je v ploše smíšené výrobní výjimečně umožněna). Plochy zemědělské bydlení v žádném případě neumožňují. Plochy smíšené a plochy pro bydlení nekorespondují se stávajícím stavem a nenásledují zamýšlený rozvoj lokality.

- **|RZ| REKREACE – ZAHŘÁDKÁŘSKÉ OSADY V ZAHŘÁDKÁŘSKÝCH OSADÁCH**
 - o Nově se reguluje Minimální velikost nově odděleného pozemku a stanovuje se hodnota 500 m². Tato hodnota byla určena prověřením velikosti stávajících pozemků v dané ploše a zvážením možného dalšího rozvoje lokalit vzhledem ke stávajícím kapacitám a stavu veřejné vybavenosti v místě.
 - o Neadekvátní rozvoj zahrádkářských osad upravuje dále regulativ stanovující, že každá stavba pro rodinnou rekreaci musí být napojena na veřejně přístupnou komunikaci.
 - o Byl doplněn vysvětlující regulativ, který osvětluje, který hrana pozemku je určující pro stanovení odstupu stavby od osy krajinné cesty. Vzhledem k, v místě typickém, výrazně podlouhlém tvaru pozemku, je za orientaci určující určena užší hrana pozemku.

Nově se doplňují následující plochy s rozdílným způsobem využití:

- **|DU.1| DOPRAVA VŠEOBECNÁ**
 - o Tato plocha je určena pro plochy komunikací mimo zastavitelné území obce s výjimkou dálnice a cest v krajině.
 - o Do plochy jsou zařazeny i pozemky, které před změnou č.2 náležely funkční ploše DZ – dopravní infrastruktura – doprovodná zeleň, která se tou změnou ruší.
- **|ZZ| ZELEŇ – ZAHŘADY A SADY ZELEŇ ZAHŘADNÍ A SADOVÁ**
 - o Tato plocha slučuje dvě velmi podobné plochy; SZ – Soukromá zahrada a ZS Zahrady a sady. Jejich samostatné vymezení bylo zdůvodněno principy původního územního plánu, který pracoval s tzv. čarou zastavěnosti, která určovala hranici mezi zastavěným sídlem a nezastavěnou krajinou. Plocha SZ – Soukromá zahrada, tak byla umístěna na pozemcích, které jsou soukromými zahradami, jsou oploceny a vykazují známky toho, že „patří k domu“. Na rozdíl od ploch ZS – Zahrady a sady, které jsou většinou neoplocené a svým charakterem většinou neevokují soukromou zahradu. Vzhledem k tomu, že způsoby využití těchto ploch byl téměř shodný, je ale navrženo sloučení ploch z důvodu snahy nevytvářet komplikovaná místa.
- **|AX| ZEMĚDĚLSKÉ JINÉ**
 - o Tato plocha je určena pro plochy se zemědělským využitím, které mají sloužit například pro realizaci sadů a další zemědělské produkce, který nevyžaduje zábor půdního zemědělského fondu.

A.9.8 Veřejně prospěšná opatření

- Došlo ke změně označení vzhledem k převodu ÚP do Jednotného standardu ÚPD. Dále došlo k přejmenování zkratky pro Opatření na hlavních brněnských tocích z TP01 na POP10. Tato je změna zdůvodněna snahou o zvýšení přehlednosti a provázanosti s ZÚR JMK, které označení POP10 používá.

A.9.9 Veřejně prospěšné stavby

- Došlo ke změně označení vzhledem k převodu ÚP do Jednotného standardu ÚPD.

A.9.10 Vymezení architektonicky významných staveb a prostorů

- Došlo ke zpřesnění jakých staveb se podmínka vypracování architektonické části projektové dokumentace autorizovaným architektem týká, a kterých ne.

- Dále byl doplněn text, který specifikuje, jaké jevy mají být během projednání posuzovány (např. začlenění objektu do okolní zástavby, materiálové a prostorové vazby k okolí ...) Dále je předepsán návrh případných úprav veřejných prostranství.

A.9.11 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití.

- Došlo ke změně označení vzhledem k převodu ÚP do Jednotného standardu ÚPD.
- Došlo k vyjmutí územní rezervy UR.01 koridor Jihozápadní tangenta RDS08 Troubsko (D1) – Modřice (D52/JT) z důvodu vypuštění tohoto záměru nadřazené územně plánovací dokumentace, ZÚR JMK.

A.9.12 Požadavek ~~na dohodu o parcelaci~~ uzavření plánovací smlouvy

- Vzhledem k úpravě rozvržení ploch s RZV v rámci rozšíření zastavitelné plochy Z.02 je nutné zajistit její koordinovaný rozvoj. Z toho důvodu je pro zastavění této plochy stanovena podmínka uzavření dohody o parcelaci plánovací smlouvy. V rámci dohody smlouvy dojde k vyjasnění majetkových vztahů především skrz umístění nové komunikace v místě spojnice bodů E a F (nově vymezená Dopravní stavba D.29).
- Požadavek je označen kódem DU.01, **část zastavitelné plochy Z.02 – Za Pomníkem**. Označení je zvoleno vzhledem k členění ploch dle Jednotného standardu do ploch, kde je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie a uzavřením dohody o parcelaci plánovací smlouvy.

A.9.13 Požadavek na územní studii

- Vzhledem k úpravě rozvržení ploch s RZV v rámci rozšíření zastavitelné plochy Z.02 je nutné zajistit její koordinovaný rozvoj. Z toho důvodu je pro zastavění této plochy stanovena podmínka zpracování územní studie. V rámci studie dojde k vyjasnění otázek dopravního napojení nově vzniklých pozemků, především umístění nové komunikace v místě spojnice bodů E a F (nově vymezená Dopravní stavba D.29), dále dojde ke stanovením podmínek pro novou výstavbu a k rozvaze o možném řešení majetkoprávních vztahů.
- Požadavek je označen kódem DU.01, **část zastavitelné plochy Z.02 – Za Pomníkem**. Označení je zvoleno vzhledem k členění ploch dle Jednotného standardu do ploch, kde je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie a uzavřením dohody o parcelaci plánovací smlouvy.
- Došlo k prodloužení lhůty pro vypracování územní studie US.01. Lhůta je prodloužena o 3 roky od vydání této změny územního plánu. Nutnost prodloužení je zdůvodněna neaktivní spoluprací ze strany některých majitelů dotčených pozemků.

A.10 Vyhodnocení předpokládaných důsledků záborů navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

V rámci změny Z2 Územního plánu dochází ke zvětšení záboru na zastavitelné ploše Z.02 a doplnění záboru vzhledem k zařazení části ploch územní rezervy R.03 – přeložka silnice III/15273 do koridoru pro umístění dopravní stavby s označením D.30.-

Zábor	Plocha	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF [ha]	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]						Zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					Investice do půdy	Způsob využití plochy, stávající ÚP
				orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.		
Katastrální území: Ostopovice																
Z.Z02b	Z.02	bydlení	0,54	0,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,07	0,47	0,00	0,00	0,00	0,00	Soukromá zahrada
<u>Z.D30</u>	-	<u>doprava</u>	<u>0,42</u>	<u>0,42</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,14</u>	<u>0,28</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>Orná půda</u>

Ostopovice, na rozdíl od mnoha jiných obcí, nemusí čelit problémům s velkým množstvím zastavitelných ploch na svém území, které byly schváleny v minulých dekádách. Díky tomu mají možnost svůj rozvoj lépe koordinovat a řídit. Během platnosti územního plánu obce z roku 2020 dochází k postupnému zaplňování zastavitelných ploch. Původních

5,63 ha zastavitelných ploch, z nichž většina je určena pro trvalé bydlení, se dnes postupně zaplňuje. V oblasti Z.06 Nad Vývozem byla zkolaudována nová komunikace Pálkovského (kolaudační souhlas č.j. STRE-6542/2023-SU z 20.12.2023), na kterou budou napojeny nové rodinné domy, které jsou v různých fázích výstavby nebo stavebního řízení. Tím se rozvojové plochy v obci sníží o přibližně 1,72 ha. Zároveň dochází k redukci zastavitelné plochy pro rekreaci č. 17a (dle značení platného územního plánu) o výměře 1,1 ha ve prospěch zemědělské půdy. Tato změna byla iniciována revizí zastavitelných ploch v rámci uplatňování Územního plánu Ostopovice, kdy bylo shledáno, že se jedná o nadměrnou míru možného zastavování ve velké vzdálenosti od obce a větších zahrádkářských kolonií.

Odůvodnění jednotlivých předpokládaných důsledků záborů navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Zábor Z.202b

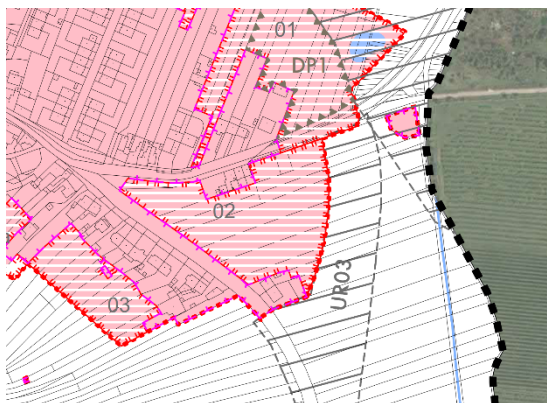
Došlo k úpravě funkčního zatřídění ploch s RZV v rámci zastavitelné plochy Z.02 Za Pomníkem. Vymezení zastavitelné plochy Z. 02 se nezměnilo oproti původní verzi územního plánu obce (viz příložené výřezy), došlo ke změně způsobu využití plochy ze zahrad „SZ“ na plochu pro bydlení.

V rámci územního plánu Ostopovice je navrženo celkem 5 zastavitelných ploch pro bydlení (Z.01-Z.04, Z.06) o celkové ploše cca 6,0 ha. Nově přidané rozšíření o plochy záboru Z.202b představuje 0,4 ha, tj. zvětšení ploch pro bydlení o 6,7%. Celková plocha zastavěného území obytné části obce (plocha sídla - bez rekreačních ploch) představuje cca 56,7 ha. Rozvojové plochy (6 ha) tak představují cca 10% plochy sídla a cca 1,5% plochy celého katastru obce – což je (zvláště v porovnání s jinými obcemi) rozumný poměr. Rozvoj obce tak lze považovat v daném místě za převažující veřejný zájem nad ochranou ZPF, obec se postupně rozvíjí, počet obyvatel i nových domů vzrůstá. Obecně se jedná o atraktivní lokalitu v zázemí Brna, dobře dopravně napojenou, jejíž atraktivita má vzrůstající potenciál v souvislosti s plánovaným zlepšením kolejové dopravy. Zastavitelné plochy v Ostopovicích jsou postupně zastavovány. Lokalita Z.02 představuje nejvýhodnější řešení rozšíření – jedná se o plochu, která je v platném plánu určena pro využití zahradami, nepředpokládá se zemědělské hospodaření. Plocha logicky navazuje na zastavěné území a je dobře dopravně dostupná i napojitelná na technickou infrastrukturu. V rámci celkové plochy zastavitelného území obce se jedná o zachování logického tvaru území, přechod do volné zemědělské krajiny tvoří pás krajinné zeleně směrem k silničnímu obchvatu. Nedochází tak k nežádoucí fragmentaci krajiny.

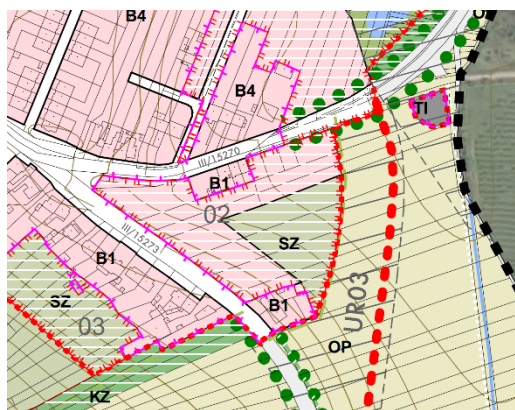
Vývoj počtu obyvatel (sčítání lidu)^{[7][8]}

1869	1880	1890	1900	1910	1921	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001	2011	2021
419	428	525	606	685	689	913	847	904	1 041	1 458	1 376	1 298	1 544	1 826

Změna č. 2 ÚP Ostopovice je zaměřena na převedení územního plánu Ostopovice do nového datového modelu MMR pro tvorbu územních plánů (tzv. standardizace). V původním plánu byla zastavitelná plocha Z.02 členěna do funkčních ploch B1 (Bydlení) a SZ (Soukromé zahrady). Takové členění již není dle „vzorníku“ ploch s RZP dle standardizace možné.

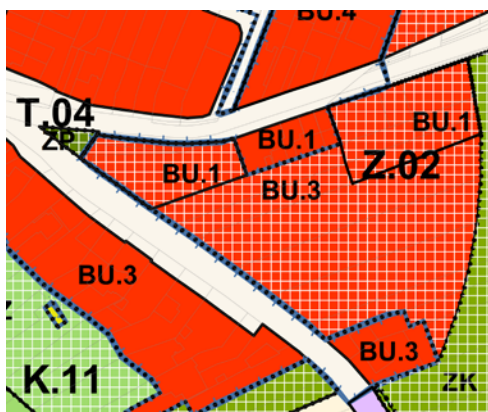


Výřez z výkresu Základního členění území úplného znění platného územního plánu Ostopovice po změně č.1



Výřez z Hlavního úplného znění platného územního plánu Ostopovice po změně č.1

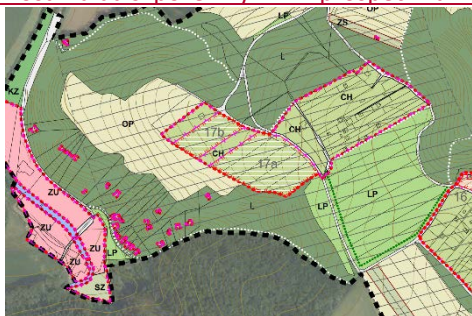
V případě plochy **[SZ] Soukromá zahrada** v rámci zastavitelné plochy Z.02 bylo vzhledem k tomu, že se pozemky nacházejí v těsné návaznosti na centrum obce a jsou napojitelné na kapacitní komunikace v rámci obce, přikročeno k zařazení do ploch bydlení. Plochy pro bydlení byly proto v zastavitelné ploše Z.02 rozděleny na dva typy. Podél ulice B. Němcové byla ponechána funkční plocha BU.1, a ve zbytku byla použita funkční plocha bydlení BU.3. Plocha bydlení BU.3 je oproti BU.1 méně kapacitnější a má předepsané výrazně vyšší procento zahrady. (BU.1 má procento zahrady 20% a BU.3 má procento zahrady 60%).



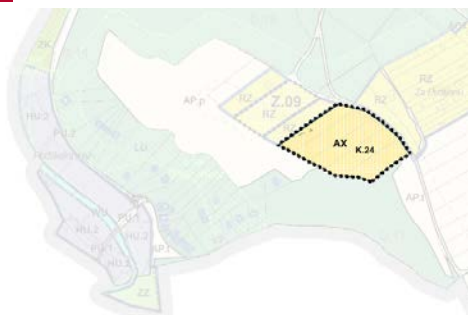
Výřez z návrhu hlavního výkresu ÚZ ÚP Ostopovice o změně č.2

Obec si v současné době nechává vypracovat územní studii, která nastavuje agregaci ploch soukromých zahrad do plochy pro všeobecné bydlení. Územní studie také navrhuje optimální parcelaci této lokality na stavební pozemky včetně vymezené prostor pro veřejnou zeleň dle požadavků do 30.6.2024 účinné vyhlášky 501/2006 Sb., o podmínkách využívání území. Územní studie pro tuto lokalitu bude projednána ihned po vydání změny č. 2, a bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území, a nyní, ve své pracovní verzi, sloužila jako podklad pro tuto změnu č.2 a nastavení kapacit rozvoje v ploše. Změna č.2 uvaluje na lokalitu nutnost vypracování územní studie a nutnost dohody skrz budoucí parcelaci.

Změna funkčního členění zastavitelné plochy Z.02 vyvolá nové zábory ZPF o výměře 0.54 ha. Zároveň s tímto novým zábořem dochází změnou č.2 i k redukcí záborů ZPF, a to odebráním zastavitelné ploch 17b o výměře 1,1 ha v přímé návaznosti na další pozemky ZPF v prospěch funkční plochy AX.



Výřez z hlavního výkresu úplného změny č. 1 ÚP Ostopovice, kde je plocha s označením 17a zařazena do ploch CH – Chatová a zahrádková osada



Výřez z hlavního výkresu projednávané změny č. 2 ÚP Ostopovice s vyznačenou měněnou plochou

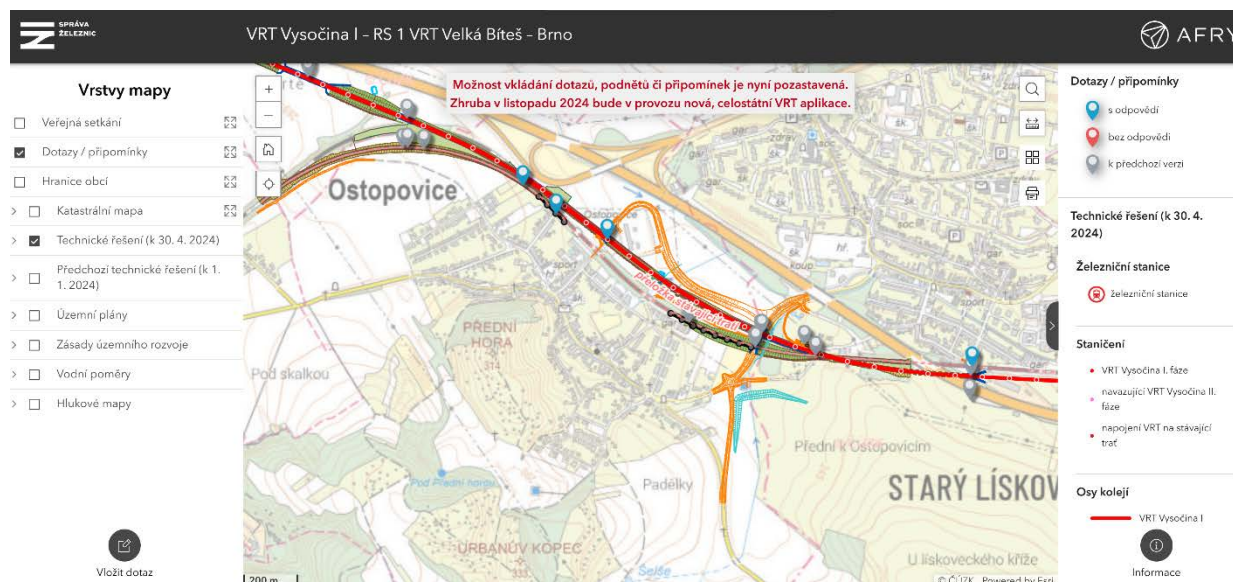
Zábor Z.D30

Vzhledem k připravovanému projektu VRT Velká Bíteš – Brno je nutné vymezit překlopením územní rezervy „R.03“ pro obchvat silnice III/15273 do podoby návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční dle rozpracované dokumentace pro územní rozhodnutí (podklad Správy železnic). Vznikne tak dopravní stavba s označením **D.30 - Koridor pro umístění obchvatu silnice III/15273**. Důvodem převedení územní rezervy do návrhové plochy dopravní stavby je, že plánovaný obchvat silnice III/15273 je vyvolanou investicí v rámci stavby R51 VRT Velká Bíteš – Brno.

V souvislosti se stavbou vysokorychlostní trati RS1 VRT Velká Bíteš - Brno a jejím umístěním v prostoru mezi dálnicí D1 a stávající konvenční tratí na katastrálním území Ostopovic je nutné z důvodu vykřížení obou tratí přeložit stávající

silnici III/ 15270. Jedná se o úsek od podjezdu pod dálnicí D1 k začátku obce Ostopovice. Současně je potřeba zajistit propojení přeložky silnice III/15270 s místní obslužnou komunikací (ul. Točná), s přeložkou silnice III/15273. K propojení všech zmíněných pozemních komunikací bude sloužit nová okružní křižovatka. Všechny tyto přeložky a úpravy komunikací jsou vyvolanou investicí v rámci stavby RS1 VRT Velká Bíteš - Brno.

Zábor je odůvodněn výše uvedenou dopravní stavbou, s převažující veřejným zájmem zlepšení dopravní dostupnosti, zvýšení bezpečnosti a snížení hlukového zatížení v obytných částech obce.

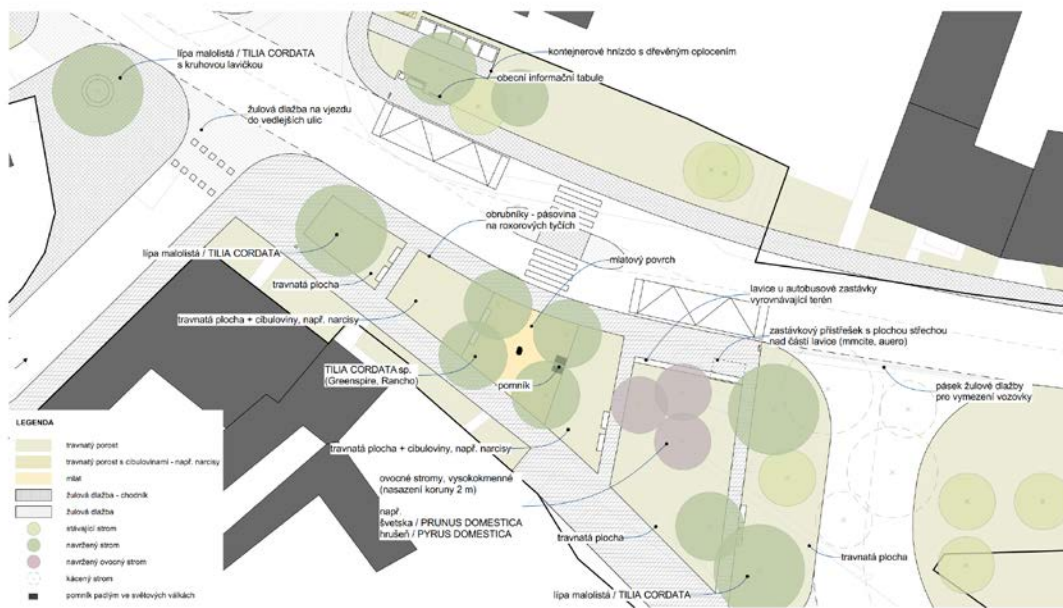


[Výřez z GIS portálu pro VRT Vysočina I \(VRT Vysočina I \(arcgis.com\)\)](#)

Šíře plochy pro dopravní infrastrukturu je volena tak, aby na jedné straně umožnila určitou variabilitu konkrétního řešení v rámci navazujících povolenacích procesů a správních řízení, na stranu druhou je nutné mít na paměti, že pro tento záměr bude navrhováno vynětí ze zemědělského půdního fondu, kdy zemědělská půda v této lokalitě je převážně na nejvyšších třídách ochrany ZPF. Návrh proto na vynětí počítán s ohledem na plánovanou šířku vlastního silničního tělesa dle předané dokumentace pro územní řízení včetně svahování a rigolů (předpoklad cca 11,5 m). Celá šířka plochy dopravní infrastruktury měla být je na základě předložené dokumentace k chvatu a odborného názoru zpracovatele určena na 25 m.

Obchvatu silnice III/15273 zároveň výrazně odlehčí křižovatce ulic B. Němcové a Polní-. Tato křižovatka těsně navazuje na historické jádro obce a sama o sobě je jedním z cenných veřejných prostranství v obci. Poklesem intenzit dopravy se zároveň sníží rizikovost křižovatky (jedná se o křížení nejen ulic Polní a B. Němcové, ale i ulic Krátká a Branky. Z uvedených důvodů byla na prostor vypracována studie její budoucí podoby. Návrh počítá nabízení řešení, které se zvýší ením bezpečnosti a -kvalitu důležitého veřejného prostranství v- obci, k čemuž zklidnění ulice Polní výrazně přispěje. :

Situace - návrh zeleně



Studie prostorového řešení křižovatky Ostopovice Branky – B. Němcová, PHAP, 07/2019

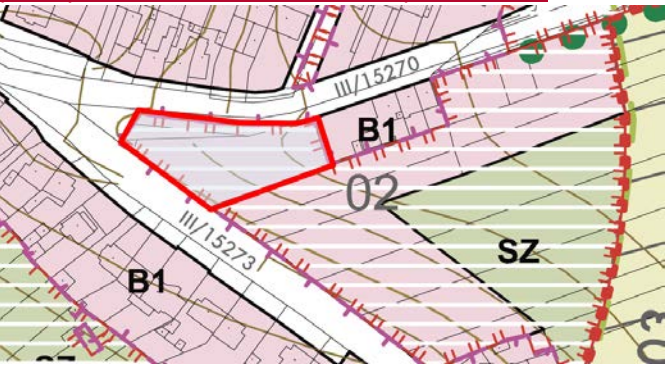
A.11 Vyhodnocení předpokládaných důsledků záborů navrhovaného řešení na pozemky plnící funkci lesa

Nejsou navrhovány nové zábory PUPFL.

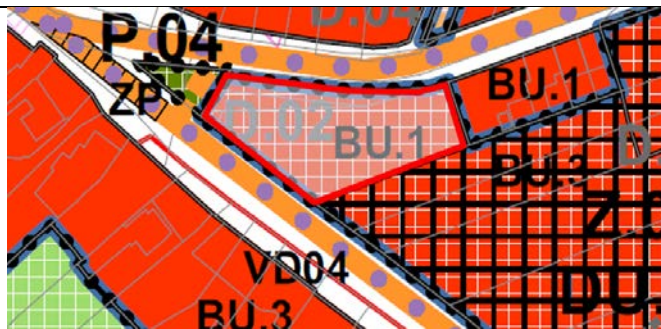
A.12 Návrh rozhodnutí o námitkách

Bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání.

Během veřejného projednání návrhu změny č. 2 územního plánu Ostopovice byly uplatněny následující námitky dotčených vlastníků a oprávněných investorů s tímto návrhem na rozhodnutí o nich připraveným pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem:

<u>Číslo / dotčený subjekt / číslo jednací / datum</u> <u>Text námítky (kráceno pořizovatelem)</u>	<u>Návrh rozhodnutí o námitce</u> <u>Pokyny pro úpravu dokumentace a odůvodnění</u>
01 / Rodinné domy Ostopovice s.r.o. / 9.8.2024 <u>Ad 1) Z návrhu změny č. 2 vyplývá následující: V odstavci 3. Regulovaná výška zástavby se mění maximální výška šikmé střechy s nejvýše dvěma štíty z 6 metrů na 5 metrů. Dále se doplňuje regulativ specifikující formu uvádění počtu podlaží následovně: „ve formátu: počet nadzemních podlaží bez podkrovního nebo ustoupeného + počet podkrovních či ustoupených podlaží.“. o V odstavci 4. Maximální výška zástavby se zpřesňuje, jak je územním plánem chápána maximální výška zástavby. K původnímu popisu, že se maximální výška měří po úroveň hřebene střechy, se doplňuje, že se měří po úroveň nejvyššího hřebene střechy nebo po atiku. Dále se z věty: „Plánovaná stavba nesmí překročit regulovanou výšku zástavby ani výšku zástavby.“ odstraňuje slovo „Plánovaná“. U plochy BU1 (na které je předmětný pozemek) je regulativ regulované výšky zástavby je doplněn o zpřesnění možného počtu nadzemních podlaží na 2+1, přičemž nově se stanovuje výška zástavby na 10 m.</u> <u>Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že podatel již intenzivně pracuje na projektové dokumentaci a vynaložil nemalé úsilí, jakož i finanční prostředky na přípravu záměru, přičemž legitimně pracoval s dosud platnými územní plánovacími podklady, existuje riziko, že se záměr podatele dostane do rozporu s územním plánem po změně č. 2. Byť by se jednalo o rozpor nepatrný, přibližně několik</u>	NEVYHOVĚT <u>Ponechat navrhovanou definici i stanovenou výšku zástavby 10m pro lokalitu „BU.1“.</u> <u>Změna č. 2 územního plánu Ostopovice je primárně pořizována za účelem převedení územního plánu do nového datového modelu MMR pro tvorbu územních plánů, tzv. standardizace. V rámci této standardizace by se měly sjednotit termíny pro názvy jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a podstatně zvýšit přesnost vymezení jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití na základě podkladní katastrální mapy a zvoleného geografického informačního systému (ArcGIS obvykle) nebo CAD softwaru (obvykle AutoCAD). Účelem změny č. 2 není změkčovat podmínky prostorové regulace stanovené předchozím územním plánem a jeho změnou č. 1. Pokud jde o konkrétní uváděný pozemek parc. č. 585/1 v k.ú. Ostopovice, ten je v dnes platném a účinném ÚP Ostopovice po vydání změny č. 1 vymezen jako součást plochy s kódem „B1“, viz obr. č. 1 pod textem:</u>  <u>Obr. 1: výřez z Hlavního výkresu dnešního ÚP</u>

desítek centimetrů, Má podatel důvodnou obavu z neschválení záměru v budoucím stavebním řízení o povolení záměru. Podatel uvádí, že jeho požadavek na umožnění výstavby rodinných domů je plně legitimní, když vychází z dosud platného územního plánu obce Ostopovice (dále jen „ÚP“). Připravovaná změna ÚP však ke dni podání námítky dopadá na pozemek podatele, a sice tak, že nově stanovuje maximální výšku zástavby. Podatel tak usiluje, aby jeho pozemek nebyl zahrnut do plánované změny, přičemž je připraven k veškeré součinnosti v rámci individuálního určení regulativu.



Obr. 2: Výřez z Hlavního výkresu projednávaného návrhu změny č. 2 ÚP Ostopovice.

Změna č. 1 pouze mění kód a název tohoto typu plochy s rozdílným způsobem využití (funkční využití) z „B1“ na „BU.1“. Prostorová regulace pro plochy „B1“ je nyní nastavena takto:

Procento zastavěnosti	Procento zahrady	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Doplňující regulativ
70 %	20 % pro nově vymezované pozemky	8 m 2 nadzemní podlaží	Není stanovena	Stavba na jednotlivém stavebním pozemku smí obsahovat maximálně dvě bytové jednotky. Domy jsou umístěny ve vzdálenosti od uliční čáry, která je pro příslušný úsek uliční fronty typická. Oplocení předzahrádky musí být transparentní a nesmí být vyšší než 1,8 m

Nově se tedy naopak regulovaná výška zástavby nijak nenavysahuje oproti dnešnímu stavu, ale také nijak nesnižuje. Pouze se přidává nový regulativ „Maximální výška zástavby“, která má omezit účelové vkládání vícepodlažních mezonetů do podkroví staven na „10“, viz tabulka po vypořádání bodu 2. této námítky. Pořizovatel tedy příliš nechápe odůvodnění a obsah této námítky a trvá na tom, že změna č. 2 nemá podstatně měnit, ani zpříšňovat, ani rozvolňovat, nastavenou prostorovou regulaci staveb dle platné územně plánovací dokumentace.

VYHOVĚT

Ponechat navrhované procento zastavěnosti daného stavebního pozemku na 70% tak, jako je dnes součástí platné a účinné územně plánovací dokumentace.

Obec Ostopovice, jejíž zastupitelstvo bude v samostatné působnosti vydávat změnu územního plánu, má právo v dohodě se zodpovědným projektantem upravit návrh prostorové regulace staveb tak, aby to více odpovídalo představám daného urbanisty i vedení obce o hustotě zástavby a jejich proporcích. Pokud ale pořizovatel zamítl bod 1) této námítky s argumentací, že změna č. 2 nemá podstatně měnit, ani zpříšňovat, ani rozvolňovat, nastavenou prostorovou regulaci staveb dle platné územně plánovací dokumentace, musí být konzistentní a proto se navrhuje této námítce v tomto bodu vyhovět a vrátit prostorový regulativ „Procento zastavěnosti“ pro plochy „BU.1“ na „70%“ tak, jak je nyní stanoveno v rámci změny č. 1 územního plánu Ostopovice.

Ad 2) Podatel ubezpečuje Obec Ostopovice, že neplánuje navyšovat počet jednotek v jednotlivých rodinných domech, neboť má zájem na hladkém průběhu schvalovacího a následně kolaudačního řízení, a proto je v jeho vlastním zájmu tento regulativ územního plánování respektovat. Podatel tedy zdvořile žádá o ponechání maximální výšky zástavby ve znění před změnou č. 2, tedy blíže neurčenou, přičemž je připraven rozptýlit jakékoliv pochybnosti ohledně výšky zástavby svého záměru, případně se obci prostřednictvím plánovací smlouvy zavázat k dodržení

individuálně určeného regulativu. Podatel, jako výlučný vlastník výše uvedeného pozemku, podává dále námitku proti změně regulativu procenta zastavěnosti ze 70 % na 50 %. Podatel má za to, že tato změna je nepřiměřená a brání efektivnímu využití pozemku, což negativně zasahuje do práv podatele, neboť prakticky znemožňuje realizaci záměru, na jehož přípravě podatel dlouhodobě pracuje. Nad rámec uvedeného změna rovněž negativně ovlivňuje plánovaný rozvoj a hodnotu nemovitosti.

Ad 3) Podatel rovněž podává námitku proti navrhované změně regulativu minimální velikosti nově odděleného pozemku na 500 m². Jak je uvedeno výše, podatel plánuje rozdělit svůj pozemek na menší parcely o výměře cca 300 m², na kterých plánuje výstavbu rodinných domů. Okolní zástavba má totožný charakter, přičemž parcely zástavby na protější straně ulice mají rozlohu právě okolo 300 m². Stejně tak nemají 500 m² zastavěné parcely na ulici B. Němcové směrem z obce na straně pozemku podatele. Navrhovaná změna by tedy byla v rozporu s již existující zástavbou a narušila by jednotný charakter oblasti. Rozdělení pozemku na menší parcely o výměře 300 m² by umožnilo výstavbu rodinných domů, které by byly dostupnější pro širší spektrum obyvatel, zejména mladé rodiny a jednotlivce. Zvýšení minimální velikosti na 500 m² by tuto možnost prakticky znemožnilo a vedlo by k omezení dostupného bydlení v obci. Podatel má za to, menší parcely umožňují efektivnější využití dostupných pozemků, čímž se podporuje rozvoj obce bez zbytečného zátěhu další půdy. Výstavba na menších parcelách přispívá k udržitelnému rozvoji a šetrnému nakládání s pozemky. Zachování možnosti dělení pozemků na menší parcely poskytuje větší flexibilitu v územním plánování a umožňuje lepší reakci na aktuální a budoucí potřeby obyvatel. Zavedení minimální velikosti 500 m² by vedlo k rigidnějšímu plánování a omezilo by možnosti adaptace na měnící se podmínky. Na základě

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Procento zastavěnosti	Procento zahrady	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Minimální velikost nově odděleného pozemku	Doplňující regulativ
50 %	20 % 30% pro nově vymezované pozemky	8 m 2+1 nadzemní podlaží	10 m	500 m ²	Stavba na jednotlivém stavebním pozemku smí obsahovat maximálně dvě bytové jednotky. Domy jsou umístěny ve vzdálenosti od uliční čáry, která je pro příslušný úsek uliční fronty typická. Oplacení předzahrádky musí být transparentní a nesmí být vyšší než 1,8 m

VYHOVĚT

Pro plochy „BU.1“ bude nově stanovena minimální velikost nově odděleného pozemku na 300 m².

Tento regulativ jako součást prostorové regulace nebyl v původním územním plánu Ostopovice ani v rámci změny č. 1 stanoven. V dohodě s určeným zastupitelem, starostou obce, a v dohodě s projektantkou změny č. 2 územního plánu Ostopovice, se pořizovatel rozhodl akceptovat tento požadavek.

NEVYHOVĚT

Řešené území změny č. 2 musí být v rozsahu celého správního území Obce Ostopovice, protože se v první řadě jedná o převedení celého územního plánu do jednotného datového modelu MMR pro tvorbu územních plánů.

<u>výše uvedených důvodů podatel zdvořile žádá o přehodnocení navrhované změny regulativu a ponechání možnosti dělení pozemků na menší parcely, což je v souladu s existující zástavbou a potřebami obce.</u> <u>Ad 4) Jako kompromisní řešení podatel navrhuje vynechání jeho pozemku ze změny č. 2 ÚP, přičemž v územním plánu bude odkázáno na plánovací smlouvu, kterou bude stanoven individuální regulativ pouze pro pozemek podatele, který by tak mohl rozdělit a koncepčně navázat na okolní zástavbu. Podatel má důvodně za to, že jeho požadavek je s ohledem na místní poměry zcela oprávněný, když plánovaná realizace čtyř rodinných domů nijak nenarušuje krajinný ráz, nevytváří dominantní prvek v oblasti a plynule bude navazovat na zástavbu realizovanou v budoucnu. Stavební záměr představuje umístění dvou samostatně stojících rodinných dvojdomů, když podatel dle jednání se zástupci obce upravil návrh možné realizace záměru na předmětném pozemku. V rámci toho se podatel snažil rozvolnit zástavbu ve smyslu požadavků obce, když princip osazení domů převzal z územní studie vypracované pro obec panem architektem Hniličkou (například vjezd do garáže v 1. NP na úrovni ulice a odtud bude jeden byt nahoru, druhý dolů do zahrady). Podatel má za to, že jeho záměr ve stávající podobě pozvedne architektonické a urbanistické vnímání lokality; oba domy budou obklopeny zahradami, tedy usazeny v zeleni, bez dalšího zahušťování zástavby (bez navyšování zastavěných ploch jednotlivých pozemků). Svým charakterem a provedením splňují podmínky moderního příměstského bydlení. Uvedený typ staveb v neposlední řadě přispívá i ke zkvalitnění kultury bydlení a životního prostředí v dané lokalitě. Podatel je za účelem vlastní realizace zamýšleného stavebního záměru ochoten učinit i vstřícné kroky vůči obci, a to: přistoupení na směnu části pozemků za účelem vybudování komunikace konzultování záměru za účelem konsenzu mezi podatelem a obcí, jakož i v rámci zachování korektních vztahů. S ohledem na výše uvedené skutečnosti podatel žádá o vyhovění jeho námitce, tedy aby pozemek podatele parc. č. 585 v k.ú. Ostopovice nebyl dotčen změnou č. 2 ÚP, neboť by to znamenalo nepřiměřený zásah do práv podatele.</u>	
--	--

02 / GasNet, s.r.o. / 5003127812 / 24.7.2024

Obdrželi jsme Vaše oznámení ve věci návrhu změny č.2 územního plánu obce Ostopovice. K tomuto sdělujeme následující stanovisko. K návrhu změny územního plánu máme následující námitky: v legendě Koordinačního výkresu O.1 v části Zásobování plynem opravte název Revizní stanice na Regulační stanice. V době tohoto vyjádření se dokončuje stavba vysokotlakého plynovodu, který bude zásobovat novou regulační stanicí. Tato nová stanice se nachází v novém místě v rámci obce. Regulační stanice VTL U dráhy bude po dokončení stavby zrušena a s ní i část vysokotlakého plynovodu. Z toho důvodu je vhodné v rámci změny č. 2 aktualizovat pozici RS a nového vysokotlakého plynovodu, eliminuje se tím neaktuálnost dat hned po vydání změny č. 2. Zároveň bude potřeba aktualizovat výkres Energetiky a ÚAP. Zákres viz příloha. Do koordinačního výkresu dále dokreslete anodu a její bezpečnostní / interferenční pásmo. V Ostopovicích se nachází stanice katodické ochrany SKAO Ostopovice. Stanice katodické ochrany - SKAO se skládá z kiosku, kabelové přípojky NN, anodového uzemnění, kabelových rozvodů malého napětí k VTL plynovodu a k anodovému uzemnění. Je proto nutné činnosti v této lokalitě řešit dle TPG 920 22. Ochranné pásmo anodového uzemnění a ostatních technologických objektů je 4 m od půdorysu na každou stranu Ochranné pásmo podzemního kabelového vedení do napětí 110 kV včetně a vedení řídicí a zabezpečovací techniky je 1 m na obě strany od krajního kabelu. V zájmového území se nachází anodové uzemnění u něhož dochází vlivem vloženého proudu k vytvoření proudových (interferenčních) polí, která negativně působí na všechna ocelová podzemní úložná zařízení nacházející se v jeho vlivu. Podle ustanovení v technických pravidlech GAS – TPG 920 25, je z důvodu možné interference vytvořeného anodovým uzemněním uvedené SKAO omezení pro cizí úložné podzemní konstrukce, kde může dojít k trvalému poškození těchto zařízení, jako jsou např.: ocelová potrubí, ocelové konstrukce, uzemnění elektrických rozvodů, ocelové pažnice vrtaných studní, železobetonové konstrukce, atd. Dle TPG 920 25 je stanoveno ochranné interferenční pásmo vlivu povrchového (horizontálního) anodového

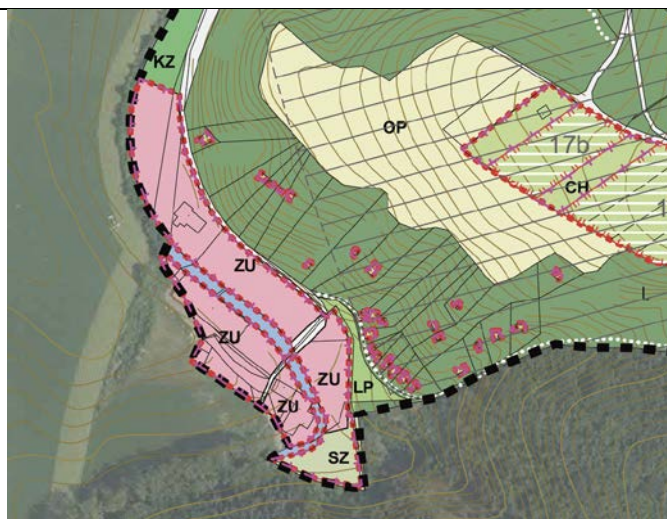
VYHOVĚT

Do návrhu změny č. 2 budou zakresleny jevy požadované v námitce oprávněného investora v rozsahu stanice katodické ochrany SKAO Ostopovice. Ta bude do hlavního i koordinačního výkresu zakreslena pouze liniovou značkou bez vymezení pásma vlivu anodového uzemnění SKAO. Pořizovatel plně souhlasí s tím, že stanice katodové ochrany má být součástí závazné části územního plánu, proto se ukládá zakreslit i do hlavního výkresu, a samozřejmě do koordinačního výkresu. Nicméně bezpečnostní / interferenční pásmo této stanice katodové ochrany není jev, který byl součástí územně analytických podkladů ORP Šlapanice jako limit využití území vyplývající z nějaké zákonné normy nebo pravomocného územního rozhodnutí nebo jiného správního aktu.

uzemnění 100 metrů od osy na všechny strany.																
03 / NET4GAS, s.r.o. / 5003127812 / 24.7.2024 <u>Nezasahuje do bezpečnostního pásma VTL plynovodu a ochranného pásma telekomunikačního vedení NET4GAS, s.r.o. V další korespondenci uvádějte vždy číslo našeho vyjádření.</u>	VYHOVĚT <u>Bez požadavků na úpravu dokumentace.</u> <u>Nejedná se o klasickou námitku obsahující požadavek na věcnou změnu dokumentaci návrhu změny územního plánu, ale pouze o konstatování, že řešení změny č. 2 nezasahuje do bezpečnostního pásma VTL plynovodu a ochranného pásma telekomunikačního vedení NET4GAS, s.r.o.</u>															
04 / MVDr. Dagmar Zeljenková, CSc. <u>Nesouhlasíme s nastavením prostorových regulativů u plochy BU.5 (bydlení všeobecné, U Dráhy), konkrétně se stanovením regulované výšky zástavby (10m, 3+1 nadzemní podlaží) a úpravou maximální výšky zástavby (12m, zrušena 4 nadzemní podlaží). Navrhujeme ponechat regulovanou výšku zástavby nestanovenou (tedy ve znění stávajícího územního plánu) a maximální výšku zástavby stanovit na 4 nadzemní podlaží a 13m.</u> <u>Odůvodnění: Od roku 2021 probíhá na předmětném pozemku parc. č. 111/1 projektová příprava novostavby bytového domu, v této chvíli v rozpracovanosti projektu pro povolení stavby. Koncepce navrženého domu byla konzultována a v podobě architektonické studie rámcově odsouhlasena s obcí Ostopovice v roce 2021, projektová příprava byla zahájena v tomto roce po započítí prací na přeložce trasy VTL plynovodu. Navržený objekt vychází z požadavků ÚP po změně č. 1, tzn. je rozvržen do 4 nadzemních podlaží, zastavěnost pozemku je pod 40%, navržené parkování respektuje požadavek na 2 parkovací stání/byt. Hmotové řešení stavby je rozděleno do parkovacího přízemí (aby byl takto splněn požadavek na nízkou zastavěnost pozemku a zároveň zajištěno nutné parkování) a tří plných nadzemních podlaží s byty. Hmoty bytových podlaží je ustoupena od uliční fronty a je zachována co nejjednodušší, ať už z architektonických nebo ekonomických důvodů. Vzhledem k tomu, že navržená stavba je od dvou bytových domů, které se nacházejí západním směrem v ulici U Dráhy, oddělena průmyslovou stavbou na p.č.112/13 a vzrostlou zelení, považujeme za mnohem podstatnější urbanistickou vazbu na stavby v bezprostředním okolí, resp. přímo naproti přes ulici. Protější bytový dům má 4 plná nadzemní</u>	VYHOVĚT <u>Pro plochy „BU.5“ vrátit parametr „Regulovaná výška zástavby“ na 12m a 4 nadzemní podlaží.</u> <u>Pozemek parc. č. 111/1 v k.ú. Ostopovice, který je předmětem obsahu této námítky, je dnešním ÚP ve znění změny č. 1 vymezen jako součást plochy „B5“, viz obr. č. 1 na následující straně, který je soutiskem výřezu z Hlavního výkresu územního plánu Ostopovice po vydání změny č. 1. Jak je argumentováno u námítky č. 01, cílem změny č. 2 je především převedení stávající podoby územního plánu Ostopovice do podoby vyžadované novým datovým modelem Ministerstva pro místní rozvoj pro tvorbu územních plánů, tzv. standardizace, nikoliv věcná změna prostorové regulace, ať již její zpřísňování nebo naopak rozvolňování, viz obr. č. 2 na následující straně a stanovené podmínky prostorové regulace pro tuto konkrétní plochu. Proto se pořizovatel v dohodě s určeným zastupitelem rozhodl doporučit tomuto bodu této námítky vyhovět.</u>  Obr. 1: soutisk Hlavního výkresu úplného znění ÚP Ostopovice po vydání změny č. 1 mapy KN s vyznačením dotčeného p.p.č. 111/1 v k.ú. Ostopovice <table><tr><th colspan="5">PROSTOROVÉ REGULATIVY</th></tr><tr><th>Procento zastavěnosti</th><th>Procento zahrady</th><th>Regulovaná výška zástavby</th><th>Maximální výška zástavby</th><th>Doplňující regulativ</th></tr><tr><td>40 %</td><td>50 %</td><td>Není stanovena</td><td>12 m 4 nadzemní podlaží</td><td>Bytové domy musí na svém stavebním pozemku zřídit dvě odstavná místa na jeden byt. Počet odstavných stání pro ostatní druhy zástavby reguluje ČSN 736110.</td></tr></table>	PROSTOROVÉ REGULATIVY					Procento zastavěnosti	Procento zahrady	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Doplňující regulativ	40 %	50 %	Není stanovena	12 m 4 nadzemní podlaží	Bytové domy musí na svém stavebním pozemku zřídit dvě odstavná místa na jeden byt. Počet odstavných stání pro ostatní druhy zástavby reguluje ČSN 736110.
PROSTOROVÉ REGULATIVY																
Procento zastavěnosti	Procento zahrady	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Doplňující regulativ												
40 %	50 %	Není stanovena	12 m 4 nadzemní podlaží	Bytové domy musí na svém stavebním pozemku zřídit dvě odstavná místa na jeden byt. Počet odstavných stání pro ostatní druhy zástavby reguluje ČSN 736110.												

podlaží s plochou střechou a je o cca 2,2m vyšší než navržená stavba; atypicky tvarovaná střecha sousedního objektu na západní straně (parc.č. 112 / I 3) je průměrně ve stejné úrovni; nedaleký bytový dům v pohledové vazbě na novostavbu má 5 nadzemních podlaží a plochou střechu. V kontextu sousedících staveb (viz příloha - situace) jsme toho názoru, že navržená stavba neodporuje cílům územního plánování, neznamena pro dané území žádnou nepřiměřenou zátěž, koresponduje bez problému s nejbližší stávající zástavbou a nepřekračuje její výšku. Z tohoto důvodu se domníváme, že zpřísněné regulativy v návrhu změny územního plánu znamenají neopodstatněnou překážku v zachování jednoduché a ekonomické koncepce navržené stavby a že, pokud by byly takto přijaty, by místo ochrany před negativním stavebním zásahem do lokality znamenaly spíše bezdůvodné deformování architektury stavby, zásadní komplikaci v jejím konstrukčním řešení a narušení ekonomické smysluplnosti záměru. S ohledem na uvedený konkrétní stavební záměr s již definovaným architektonickým řešením tedy prosíme o úpravu znění územního plánu tak, aby realizaci záměru nebránil. Poznámka: Ad výška stavby) návrh stavby vychází z rozvržení objektu do 4 nadzemních podlaží. S přihlédnutím k typologickým a konstrukčním náležitostem (světlé výšky místností, tloušťky stropů, skladby podlah a zejména skladba ploché střechy) a vzhledem ke geologické charakteristice pozemku (vysoká spodní voda) nelze při čtyřech nadzemních podlažích bez naprosto zásadních problémů jako např. zahloubení stavby pod úroveň terénu) dosáhnout celkové výšky stavby 12m. Proto si dovoluujeme navrhnout zmírnění požadavku na výšku stavby, aby byla její realizace v daném místě vůbec možná - při splnění limitu 4 nadzemních podlaží. Toto zmírnění považujeme za přijatelné i z výše uvedených výškových vazeb vůči sousedním stavbám, které jsou stejně vysoké nebo vyšší.	<u>Obr. 2: Výřez z textové části úplného znění ÚP Ostopovice po vydání změny č. 1, stanovení podmínky prostorové regulace pro dotčenou plochu</u>
05 / Petr Soustružník, Iva Soustružníková / 31.7.2024 Veřejnou vyhláškou obce Ostopovice datovanou ke dni 24. 6. 2024 doručuje Obecní úřad Ostopovice, coby pořizovatel změny,	NEVYHOVĚT Ponechat stávající funkční vymezení dotčených pozemků i stanovení podmínek přípustného, podmíněného a nepřípustného využití pro daný ploch funkční plochy.

návrh změny č. 2 územního plánu Ostopovice pro veřejné řízení. Toutéž veřejnou vyhláškou se stanovuje místo a doba konání veřejného projednání, a to na pátek 2. 8.2024 od 17:00 hodin v sále obecní knihovny Lípová 15, Ostopovice. Petr Soustružník, nar. 24. 11. 1966, trvale bytem Jemelkova 31, 625 00 Brno, (dále jen „Petr Soustružník“) a Iva Soustružníková, nar. 20. 7. 1971, trvale bytem Jemelkova 31, 625 00 Brno, (dále jen „Iva Soustružníková“) jsou vlastníky nemovitostí, a to pozemku p. č. 1451/5 v k. ú. a obci Ostopovice (zahrada), pozemku p. č. 1452/4 v k. ú. a obci Ostopovice (zahrada), pozemku p. č. 1452/9 v k. ú. a obci Ostopovice (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba – budova č. p. 492 (rodinný dům), přičemž tyto nemovitosti (veškeré tyto nemovitosti společně dále též jen „nemovitosti dotčené návrhem“) náleží do společného jmění manželů Petra Soustružníka a Ivy Soustružníkové (dále jen „manželé Soustružníkoví“). Před konáním veřejného projednání tímto manželé Soustružníkoví jako dotčená osoba uplatňují námitky proti návrhu změny č. 2 územního plánu Ostopovice. Návrh změn č. 2 územního plánu Ostopovice obsahuje návrh řešení, kterým jsou dotčeny výše označené nemovitosti ve vlastnictví manželů Soustružníkových (nemovitosti dotčené návrhem). Nemovitosti dotčené návrhem se podle stávajícího územního plánu nachází v územní „ZU“ Podskalní mlýn. Podle návrhu změny č. 2 územního plánu Ostopovice se nemovitosti dotčené návrhem nachází v území HU.2, smíšené výrobní všeobecné, Podskalní mlýn. Právě toto území je těmito námitkami dotčeno. Území „ZU“ Podskalní mlýn (podle stávajícího územního plánu), označované v návrhu změn č. 2 územního plánu Ostopovice jako území „HU.2“ smíšené, výrobní, všeobecné, Podskalní mlýn dále též jen jako „dotčené území“. Manželé Soustružníkoví tímto brojí proti změně územního plánu, která spočívá ve vztahu k dotčenému území ve změně regulativu způsobu využití, a to konkrétně ve vyškrtnutí „ubytování“ a „stravování“ jako hlavního způsobu využití a ve vyškrtnutí „bydlení za podmínky, že se jedná o součást areálu staveb hlavního využití, jako byt správce, zaměstnance nebo majitele“ jako podmíněného způsobu využití, ve včlenění



Obr. 1: Výřez z Hlavního výkresu ÚP Ostopovice po vydání změny č. 1 pro předmětnou lokalitu. Pozemky parc. č. 1451/5, 1452/4, 1452/9 jsou vymezeny v platné a účinné změny č. 1 územního plánu jako plochy „ZU“, tedy plochy „zemědělská usedlost“, viz obr. č. 1 nad textem.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Ubytování, stravování, drobné zemědělské hospodářství.

Přípustné využití

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy. Chovné a šlechtitelské stanice, sklady a zařízení sloužící zemědělské. Hřiště, sportoviště.

Podmíněné využití

Nerušící řemeslná výroba, za podmínky, že bude součástí hlavní stavby a svým provozem nenaruší obytný charakter území (zejména hlukem a exhalacemi).

Bydlení za podmínky, že se jedná o součást areálu staveb hlavního využití, jako byt správce, zaměstnance nebo majitele.

Nepřípustné využití

Zejména sklady, odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb, autobazary, autoopravny.



Charakter zástavby: Zemědělská usedlost s rekreačním využitím tvořená budovou bývalého mlýna, stáji a soliterním rodinným domem. Svých charakterem se jedná o objekty stojící ve volné krajině.

Obr. 2: Výřez z výrokové části úplného znění ÚP Ostopovice po vydání změny č. 1, tedy dnes účinné, s podmínkami pro daný typ funkční plochy. Tento typ byl unikátní, datový model pro tvorbu územních plánů neobsahuje žádnou plochu s rozdílným způsobem využití s názvem „zemědělská usedlost“ a tedy nemůže ani obsahovat stanovené podmínky hlavního využití takového typu plochy. Proto zodpovědný projektant musel volit ze „vzorníku“ ploch s rozdílným způsobem využití dle datového modelu MMR pro tvorbu územních plánů typ funkčního využití plochy věcně nejbližší – a tím je plocha „HU.2“, tedy plochy smíšené výrobní všeobecné. Nejedná se o plochu pro bydlení, i v původním územním plánu se jednalo o plochu „zemědělské usedlosti“. Proto je zde logicky a v souladu se Standardem vybraných částí územního plánu, Metodický pokyn, 2. vydání, verze 2.1.2023, podle které byl tento návrh změny ÚP ještě zpracován, stanoveno hlavní využití tohoto typu plochy

„ubytování, stravování a bydlení, za podmínky, že budou součástí hlavní stavby nebo souboru staveb hlavního využití a bude zabírat maximálně 30% podlažní plochy stavby nebo souboru staveb“ jako podmíněného způsobu využití ve změně charakteru zástavby, a to konkrétně ve vyškrtnutí „rekreačního“ využití zemědělské usedlosti a „solitérního rodinného domu“ z vymezení charakteru zástavby včlenění „původně hospodářského“ využití zemědělské usedlosti do vymezení charakteru zástavby. Podle manželů Soustružníkůvých není možné žádnou ze změn navrhovaných ve vztahu k dotčenému území provést, a to vzhledem k tomu, že by taková změna byla v rozporu se zákonem. Podle manželů Soustružníkůvých je třeba, aby dotčené území přinejmenším zůstalo při novém územním plánu zcela beze změn. Na pozemku p. č. 1452/9 v k. ú. a obci Ostopovice (zastavěná plocha a nádvoří), stojí jako jeho součást stavba – budova č. p. 492 (rodinný dům), způsob využití – rodinný dům. Důkaz výpisem z katastru nemovitostí. Navrhovaná změna územního plánu nebere tuto skutečnost v potaz. Dne 23.7.2024 nabylo právní moci rozhodnutí Obecního úřadu Střelice, stavební úřad, ze dne 6.9.2023, č. j. STRE-3818/2023-SU, spis. značka STAV/1779/2023/BI; ve spojení s rozhodnutím Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odbor krajský stavební úřad, ze dne 15.7.2024, č. j. JMK 103246/2024, spis. zn. S-JMK 162862/2023 OÚPSŘ; kterým je schválen stavební záměr na stavbu objektu pro ubytování, a to na pozemku p. č. 1451/5 v k. ú. a obci Ostopovice (zahrada) a na pozemku p. č. 1452/4 v k.ú. Ostopovice (zahrada). Aktuálně navrhovaný územní plán je v rozporu s uvedenými rozhodnutími pravomocně povolenou stavbou. Tato skutečnost musí být pořizovateli změny známa z jeho úřední činnosti. Důkaz přílohami. Navrhovaná změna č. 2 územního plánu Ostopovice nebere tuto skutečnost v potaz. Při existenci rodinného domu v dotčeném území a při existenci výše uvedeného pravomocného rozhodnutí, podle kterého je možno na nemovitostech dotčených návrhem a na dotčeném území postavit novostavbu objektu pro ubytování, není de lege možné, aby došlo ve vztahu k tomuto námitkou dotčenému území a ve vztahu k nemovitostem dotčeným návrhem k navrhované a tímto napadané	na „Drobné zemědělské hospodářství“, protože dle zmíněného metodického pokynu tyto plochy jsou definovány takto: „Plochy smíšené výrobní všeobecné mohou zahrnovat stavby a zařízení lehké nebo drobné výroby, zařízení pro velkoobchod, maloobchod a služby výrobní i nevýrobní. Součástí plochy mohou být lokální veřejná prostranství, místní technická a dopravní infrastruktura, zeleň ochranná a izolační, malé vodní plochy a toky. Drobná výroba do sebe zahrnuje taktéž „drobná zemědělská výroba“, resp. tato drobná zemědělská výroba je podmnožinou pojmu „drobná výroba“. Pokud autor námítky brojí proti tomu, že došlo k vyškrtnutí „ubytování“ a „stravování“ jako hlavního způsobu využití, je nutné konstatovat, že toto by bylo v rozporu s definicí daného pojmu do 30.6.2024 v metodickém pokynu a od 1.7.2024 v prováděcí vyhlášce 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, kdy „plochy smíšené výrobní“ jsou definovány ust. § 24 této vyhlášky takto: „ad (1) Plochy smíšené výrobní se samostatně vymezují v případech, kdy je účelné zajistit smíšené využití území zahrnující zejména výrobu, skladování a občanské vybavení. ad (2) Plochy smíšené výrobní zahrnují pozemky staveb a zařízení lehké a drobné výroby, obchodu a služeb. Součástí plochy mohou být i pozemky veřejné infrastruktury. Plochy smíšené výrobní zahrnují pozemky staveb pro bydlení pouze ve výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. ad (3) Plochy smíšené výrobní se vymezují jako plochy smíšené výrobní a) všeobecné, nebo b) jiné.“. Pořizovatel a projektant také mohl volit zahrnují plochy „zemědělská usedlost“ do plochy „výroby a skladování“ dle ust. § 23 této vyhlášky, protože ta je definována takto: „Ad (1) Plochy výroby a skladování se samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků, například pozemků staveb pro výrobu a skladování a zemědělských staveb, z důvodu negativních vlivů uvedených staveb za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do jiných ploch s rozdílným způsobem využití. Ad (2) Plochy výroby a skladování zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování, například pro hutnictví, těžké strojírenství a chemii, skladové areály, pro související dopravní a technickou infrastrukturu, pozemky zemědělských staveb a pozemky další související veřejné infrastruktury. Ad (3) výroby a skladování se vymezují jako plochy a) výroby všeobecné, b) výroby těžké a energetiky, c) výroby lehké, d) výroby drobné a služeb, e) skladování a logistiky, f) výroby zemědělské a lesnické, g) výroby energie z obnovitelných zdrojů, nebo h) výroby a skladování jiné.“, konkrétně tedy do plochy zemědělské a lesnické výroby, ale zde by zamezil
---	---

změně územního plánu. Provedení navrhované změny není podle zákona možné, protože by zasahovalo do již existujících práv manželů Soustružníkůvých. K tomu vizte např. rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č. j. 1 As 107/2012-139. Navrhované změny týkající se regulativů způsobu využití a charakteru zástavby území „ZU“ Podskální mlýn (stávající územní plán), respektive území „HU.2“, smíšené, výrobní, všeobecné, Podskální mlýn (navrhovaný územní plán) nejsou ze zákona přípustné, a jako takové nemají být provedeny.

možnosti ubytování zcela, a to i pro majitele, provozovatele nebo správce, a takovýto zásah a skutečné narušení právní kontinuity v území nechtěl pořizovatel dopustit. Proto byla volena funkce plochy smíšené výrobní, umožňující ubytování a bydlení jako podmíněné přípustné využití, viz obr. č. 3 pod textem.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Drobné zemědělské hospodářství.

Přípustné využití

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy. Chovné a šlechtitelské stanice, sklady a zařízení sloužící zemědělské, hřiště, sportoviště.

Podmíněné využití

Ubytování, stravování a bydlení za podmínky, že budou součástí hlavní stavby nebo souboru staveb hlavního využití a bude zabírat maximálně 30% podlažní plochy stavby nebo souboru staveb. Nerušící řemeslná výroba, za podmínky, že bude součástí hlavní stavby a svým provozem nenaruší obytný charakter území (zejména hlukem a exhalacemi).

Nepřípustné využití

Zejména sklady, odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb, autobazary, autoopravny.



Charakter zástavby:
Zemědělská usedlost původně s hospodářským využitím, tvořená budovou bývalého mlýna a stáji. Svým charakterem se jedná o objekty stojící ve volné krajině.

Obr. 3: Výřez z výrokové části návrhu změny č. 2 ÚP Ostopovice, příloha odůvodnění, text s vyznačením změn, tedy budoucí podoba ÚP Ostopovice po vydání změny č. 2, s podmínkami pro daný typ funkční plochy Argumentací výše se pořizovatel snažil vyvrátit argument, že Obec Ostopovice, pořizovatel a především zodpovědným projektant neměly právo měnit stanovené podmínky hlavního, přípustného, podmíněného a nepřípustné využití pro tento typ plochy s rozdílným způsobem využití. Měli, protože tento typ byl unikátní, nebyl a nemohl být už znovu využití, není v datovém modelu, a byl volen věcně nejblíže typ funkčního využití dané plochy. A podmínky hlavního, přípustného, podmíněného a nepřípustného využití byly nadefinovány tak, aby aspoň částečně odpovídaly požadavkům metodického pokynu a nyní i prováděcí vyhlášky č. 157/2024 Sb. k novému stavebnímu zákonu.

Rozhodující pro vyvrácení zbylé části zevrubné argumentace této námitky týkající se vydaných správních rozhodnutí stavebním úřadem nebo krajským stavebním úřadem je fakt, a to zcela jasný a nezpochybnitelný pro celou právnickou obec, že následně vydané opatření obecné povahy dle části šesté správního řádu, zde změna č. 2 územního plánu Ostopovice, nemůže mít a nebude mít retroaktivní účinky ve vztahu k těmto vydaným správním aktům – budou platit nadále a bude podle nich nadále postupováno.

Obecně platí, jak už bylo uvedeno, že probíhající procesy podle stavebního řádu nemají vliv na přijímání územního plánu (či jeho změny). Pokud podatel námitky poukazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu vydaný dne 12. září 2012 pod čj. 1 As 107/2012 –

139, tak tento rozsudek neřeší zákonnost územního plánu či jeho změny či jeho přípustnost v kontextu nižších forem územního plánování (územní rozhodnutí), ale právě důsledky změny plánu na již běžící řízení či vydaná rozhodnutí. Tento rozsudek je tak naopak zárukou toho, že přijímaná změna plánu nezasáhne do práv podatele námítky nad rámec zákona, ale rozhodně nijak nevstupuje do pravidel přijímání této změny. Pořizovatel i obec jsou si vědomi toho, že vlastník má určitý zájem, kterým je změna využití dané lokality do podoby, která je zásadně odlišná od historického využití zemědělské usedlosti. Přísnější znění, které přináší změna, tomu brání. Důvodem je právě vůle a cíl obce zachovat charakter obce, jak je dán historickým vývojem. Obec i pořizovatel mají za to, že zájem na zachování charakteru lokality převažuje nad zcela svobodnou a nikým neomezenou vůlí vlastníků transformovat toto území. Případné změny by totiž měly vliv na chod celé obce a představovaly by její nedůvodné a nepřípustné zatížení externalitami takových změn. S ohledem na uvedené je tedy konzervace území ve veřejném zájmu.

A.13 Vypořádání připomínek

~~Bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání.~~

Během veřejného projednání návrhu změny č. 2 územního plánu Ostopovice nebyly uplatněny žádné připomínky.