

ÚZEMNÍ PLÁN OSTOPOVICE

SROVNÁVACÍ TEXT VYJADŘUJÍCÍ BUDOUCÍ ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 2

10/2024

VERZE PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁVÁNÍ

**PAVEL HNILIČKA
ARCHITECTS+PLANNERS**

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.



**ZÁZNAM O ÚČINNOSTI
ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OSTOPOVICE**

Správní orgán, který územní plán vydal:	Zastupitelstvo obce Ostopovice, usnesením ze dne
Datum nabytí účinnosti územního plánu:	
Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné osoby pořizovatele:	MgA. Jan Symon, starosta obce; Ing. arch. Radek Boček, oprávněná úřední osoba pořizovatele
Otisk úředního razítka:	

Územní plán OSTOPOVICE

byl vydán Zastupitelstvem obce Ostopovice usnesením č. 7–3/2020 ze dne 30.6.2020
(nabytí účinnosti od 16.7.2020)

Základní údaje

Objednavatel:	OBEČNÍ ÚŘAD OSTOPOVICE U Kaple 260/5 664 49 Ostopovice
Pověřený zastupitel:	MgA. Jan Symon, starosta obce T.: +420 606 782 982 E.: starosta@ostopovice.cz
Pořizovatel:	Ing. arch. Radek Boček Harantova 1450, 397 01 Písek T: 777 823 409 E: radek.bocek@email.cz
Zpracovatel:	Pavel Hnilička Architects + Planners, s. r. o. Cukrovarnická 46, 162 00 Praha 6 T: 233 344 575 E: info@phap.cz W: www.phap.cz zodpovědný projektant: Ing. arch. Pavel Hnilička, Dipl. NDS ETHZ in Architektur autorizovaný architekt a autorizovaný urbanista ČKA 03126
Autorský kolektiv:	Ing. arch. Pavel Hnilička, Dipl. NDS ETHZ in Architektur / koordinace, architektura, urbanismus, autorizace ČKA 03 126 Ing. arch. Marek Řehoř / architektura, urbanismus, koordinace Ing. arch. Jana Končáková / architektura, urbanismus Ing. arch. Zuzana Moltašová / architektura, urbanismus Ing. Petr Hrdlička / městské inženýrství Ing. Jan Dřevíkovský / příroda a krajina Ing. Josef Filip / doprava

ČÁST I. – ÚZEMNÍ PLÁN

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	2
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....	4
VÝKLAD POJMŮ.....	5
A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	7
B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE HODNOT	7
C. URBANISTICKÁ KONCEPCE	8
C.1 Vymezení zastavitelných ploch, transformačních ploch a systému sídelní zeleně	9
D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	11
D.1 Dopravní infrastruktura	11
D.1.1 Silniční doprava	11
D.1.2 Doprava v klidu	12
D.1.3 Pěší a cyklistická doprava.....	12
D.1.4 Železniční doprava	13
D.1.5 Veřejná doprava.....	13
D.1.6 Dopravní stavby	13
D.2 Technická infrastruktura	14
D.2.1 Zásobování vodou	14
D.2.2 Zásobování požární vodou	14
D.2.3 Odkanalizování území	14
D.2.4 Zásobování plynem	15
D.2.5 Zásobování elektrickou energií	15
D.2.6 Telekomunikace	15
D.3 Občanské vybavení	15
D.4 Veřejná prostranství	16
D.5 Ochrana obyvatelstva	16
D.6 Zájmy ministerstva obrany	16
E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY.....	16
E.1 Územní systém ekologické stability (ÚSES)	17
E.2 Prostupnost krajiny	18
E.3 Protierozní opatření a ochrana před povodněmi	18
E.4 Rekreace	19
F. PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	20
F.1 Plochy s rozdílným způsobem využití	23
SC SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ.....	24
Bu.1 BYDLENÍ VŠEOBECNÉ, ROZŠÍŘENÉ CENTRUM.....	25
BU.2 BYDLENÍ VŠEOBECNÉ, NAD VÝVOZEM	26
BU.3 BYDLENÍ VŠEOBECNÉ, NA PADĚLKÁCH.....	27
BU.4 BYDLENÍ VŠEOBECNÉ, Na BraNÁCH.....	28
BU.5 BYDLENÍ VŠEOBECNÉ, U DRÁHY	29
OV OBČANSKÉ VYBAVENÍ Veřejné	30
OU OBČANSKÉ VYBAVENÍ všeobecné	31
OS OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT	32
HU.1 SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ	33
HU.2 SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ, PODSKLANÍ MLÝN	34
RZ REKREACE V ZAHRÁDKÁŘSKÝCH OSADÁCH	35
RO REKREACE NA ODDECHOVÝCH PLOCHÁCH	36
TU TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ.....	37
PU.1 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ	37
PU.2 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ, CESTA V KRAJINĚ	37

ZP ZELEŇ PARKOVÁ A PARKOVĚ UPRAVENÁ	38
DU.1 DOPRAVA VŠEOBECNÁ	38
DS DOPRAVA SILNIČNÍ	38
DD DOPRAVA DRÁŽNÍ	39
zZ ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ	39
ZK ZELEŇ KRAJINNÁ	39
ap ORNÁ PŮDA	40
AL trvalé travní porosty	40
AX ZEMĚDELSKÉ JINÉ	41
LU LESNÍ VŠEOBECNÉ.....	41
WU VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ.....	42
DU.2 Doprava všeobecná, PARKOVACÍ PLOCHY	42
G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ A ASANACE, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	43
G.1 Veřejně prospěšná opatření	43
G.2 Veřejně prospěšné stavby	43
G.3 Asanace	43
H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO.....	43
I. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB A PROSTORŮ	44
J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ	44
K. POŽADAVKY NA UZAVŘENÍ PLÁNOVACÍ SMLOUVY.....	44
L. POŽADAVKY NA ÚZEMNÍ STUDIE	45
M. ETAPIZACE	45
ÚDAJE O ÚZEMNÍM PLÁNU	46

Seznam použitých zkratk

RP – regulační plán
BC – biocentrum
BD – bytový dům
BK – biokoridor
BPEJ – bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČOV – čistička odpadních vod
EO – počet ekvivalentních obyvatel
IP – interakční prvek
K. Ú. – katastrální území
LBC – lokální biocentrum
LBK – lokální biokoridor
MŽP – Ministerstvo životního prostředí
NRBC – nadregionální biocentrum
NRBK – nadregionální biokoridor
NTL – nízkotlaký plynovod
ORP – obec s rozšířenou působností
PUPFL – pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR – Politika územního rozvoje České republiky, 2008
Q100 – výška hladiny při stoleté vodě
RD – rodinný dům
STG – soubor typů geobiocenů
TS – transformační stanice
TTP – trvalý travní porost
ÚAP – Územně analytické podklady
ÚPD – Územně plánovací dokumentace
ÚSES – Územní systém ekologické stability
VDJ – vodojem
VN – vysoké napětí
VPO – veřejně prospěšné opatření
VPS – veřejně prospěšná stavba
VTL – vysokotlaký plynovod
VVN – velmi vysoké napětí
ZÚR – Zásady územního rozvoje
ZPF – zemědělský půdní fond
ZVN – zvláště vysoké napětí

Výklad pojmů

Pro účely tohoto opatření obecné povahy se rozumí:

Zastavitelným územím množina tvořená zastavěným územím a zastavitelnými plochami.

Hranicí zastavitelného území hranice oddělující nezastavěné území od zastavitelného území; čára oddělující zástavbu od volné krajiny.

Blokem ucelená část lokality tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a zpravidla vymezená uliční čarou; bloky se rozlišují na stavební a nestavební.

Uličním prostranstvím část veřejného prostranství tvořená všemi ulicemi, náměstími a těmi cestami a plochami, které vytvářejí základní síť obsluhy a prostupnosti území; uliční prostranství je obvykle vymezeno uliční čarou a může být tvořeno jak zpevněnými, tak nezpevněnými plochami.

Uliční čarou hranice uličního prostranství a bloků. Uliční čára se vymezuje v zastavitelném území.

Stavební čarou rozhraní vymezující podmínky zastavění v rámci bloku a určující pro každý blok nepřekročitelnou hranici zastavění; v souladu se způsobem zastavění území bloku se rozlišuje stavební čára: a) *uzavřená*, již se rozumí v celé své délce souvisle a úplně zastavěné rozhraní zastavitelného území bloku a veřejného prostranství, jehož zástavba však nesmí nikde ustupovat, b) *otevřená*, již se rozumí v celé své délce přerušitelně zastavěné rozhraní zastavitelného území bloku a veřejného prostranství, jehož zástavba však nesmí nikde ustupovat, c) *volná*, již se rozumí v celé své délce přerušitelně zastavěné rozhraní zastavitelného území bloku a veřejného prostranství, jehož zástavba smí libovolně ustupovat.

Stromořadím převážně souvislá liniová výsadba stromů ve vymezeném prostoru, zejména podél ulic a cest.

Prolukou a) blok nebo část bloku dosud nezastavěný v území jinak převážně zastavěném, určený k zastavění, nebo b) nezastavěná nebo částečně zastavěná část pozemku nebo souboru pozemků včetně nároží ve stávající zástavbě, určená k zastavění, zpravidla vymezená stavebními čarami a hranicemi sousedních pozemků zastavěných nebo k zastavění určených.

Podlažím přístupná část budovy vymezená dvěma nad sebou následujícími vrchními líci nosné konstrukce stropu, nebo vrchním lícem hrubé podlahy na terénu, nebo konstrukcí střechy; za jedno podlaží se považují i ty části budovy, které mají rozdílné úrovně podlah až do výšky poloviny tohoto podlaží.

Podzemním podlažím podlaží, které má úroveň převážující části podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu stavby.

Nadzemním podlažím každé podlaží, jehož úroveň podlahy, popřípadě převážující části je vyšší nebo rovná 80 cm pod nejvyšší úrovní přilehlého terénu v pásmu o šíři 5 m po obvodu domu.

Ustupujícím podlažím podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím nebo jiným ustupujícím podlažím, jehož obvodové stěny ustupují alespoň od jedné hrany převážující roviny vnější obvodové stěny budovy.

Podkrovním podlažím podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím, popřípadě nad ustupujícím nebo jiným podkrovním podlažím, převážně vymezené konstrukcí šikmé střechy, v němž maximálně polovina obvodových stěn přesahuje výšku 1,6 m od úrovně podlahy.

Nadzemní částí stavby část stavby nad úrovní přilehlého upraveného terénu.

Hrubou podlažní plochou součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.); v podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy.

Pozemkem rodinného domu stavební pozemek zastavěný stavbou rodinného domu a dalšími doplňkovými stavbami.

Zastavěností se rozumí plocha půdorysného řezu budovy, vymezená půdorysným průmětem vnějšího obvodu všech svislých konstrukcí viz část F. *Využití ploch*.

Procentem zastavěnosti poměr mezi zastavěností a plochou pozemku viz část F *Využití ploch*.

Procentem zahrady minimální požadovaný podíl nezastavěných a nezpevněných ploch na pozemku, podrobněji viz část F. *Využití ploch*.

Regulativy podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Interakčním prvkem doplňující část ÚSES; jde o lokality, které umožňují život těch druhů organismů, které se podílejí na udržování stability v intenzivně využívaných málo stabilních územích sousedících s ÚSES.

Lokalitou plocha nebo soubor ploch, popřípadě část plochy, vymezená na základě převažujícího charakteru.

Rodinný dům je dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví, pokud není v regulativu konkrétní funkční plochy uvedeno jinak.

Bytový dům je dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.

Nerušící provozovny služeb jsou služby, které svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušují negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí souvisejícího území.

Nerušící řemeslná výroba je výroba, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a negativními vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje životní prostředí souvisejícího území

Soubor staveb jsou vzájemně související stavby, kde stavba hlavní vždy souvisí s funkčním určením stavebního pozemku a další stavby souboru staveb jsou buď podmiňující, nebo doplňkové, které se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisejí, a které zabezpečují funkčnost stavby hlavní nebo doplňují základní funkci stavby hlavní (např. stavba ordinace u rodinného domu lékaře na jednom stavebním pozemku).

Doplňkové stavby – stavby splňující parametry drobné stavby (ve smyslu § 2 písm. zákona č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona) nebo stavby s doplňkovou funkcí ke stavbě hlavní, s jedním nadzemním podlažím a zastavěnou plochou splňující podmínky prostorového uspořádání, stanovené pro danou plochu. Doplňkové stavby nesmí být samostatně napojeny na technickou infrastrukturu.

Rostlý terén je plocha, pod níž není půdní profil oddělen od skalního podloží žádnou stavbou a která umožňuje zdárný růst vegetace a přirozený vsak srážkových vod.

A. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vyznačeno hranicí v grafické části územního plánu. Je vymezeno na podkladu katastrální mapy předané ke dni 11. 11. 2023.

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

Koncepce územního plánu je postavena na usměrnění doposud převážně extenzivního rozvoje obce. Prioritou je zastavění prázdných míst v blízkosti centra a využití proluk ve stávajícím zastavěném území, po kterých mohou následovat lokality v okrajových částech. Zástavba obce je ze severní a jižní strany přirozeně vymezena železniční tratí a masivem Přední hory. Územní plán jasně určuje vhodnou hranici zastavitelného území na východní i západní straně obce a vymezuje tak sídlo vůči volné krajině.

Plocha pro občanskou vybavenost doplněnou obytnou zástavbou a novým parkem v centru je podmíněna vypracováním územní studie, aby byl zajištěn koordinovaný rozvoj a vznikla kvalitní síť veřejných prostranství, která navazují na stávající síť veřejných prostranství.

Stávající občanská vybavenost má nedostatečnou kapacitu vzhledem k potřebám obyvatel. Územní plán navrhuje rozvoj občanské vybavenosti v centrální části obce.

Hodnoty urbanistické

- Zachované jádro obce s vesnickou zástavbou a návsí, přes kterou prochází původní historická cesta spojující sousední obce (dnes ulice Boženy Němcové, Školní a Lipová). V územním plánu je jádro obce vymezeno jako samostatná lokalita pro zachování a rozvoj specifického typu zástavby.
- Síť veřejných prostranství v obytné zástavbě navazující na jádro obce, kterou územní plán doplňuje o nová propojení.

Hodnoty krajinné

- Obec leží na úpatí morfologického masivu Přední hory a Urbanova kopce, jehož přírodní charakter je důležitý pro zachování jejího obrazu při pohledu.
- Obec je vstupem do přírodního parku Bobrava. Ostopovicemi vede řada naučných stezek a cyklostezka, které mají význam nejen pro obec samotnou, ale zejména pro obyvatele města Brna.
- Poloha a přírodní podmínky předurčují území k rekreačnímu využití. Velkou část území obce přitom pokrývají chatové a zahrádkové lokality. Územní plán navrhuje jasné vymezení chatových a zahrádkových osad a usměrnění výstavby v nich, aby rozvíjela krajinný ráz. Pro zkvalitnění rekreačních aktivit jsou v územním plánu navrženy nové cesty a propojení včetně související vegetace.

C. Urbanistická koncepce

včetně vymezení zastavitelných ploch, transformačních ploch a systému sídelní zeleně

Urbanistickou koncepci územního plánu Ostopovic lze shrnout do tří základních témat:

1. Klidné bydlení v zázemí Brna
2. Krajina zahrádkových osad
3. Brána do Bobravy

1. Klidné bydlení v zázemí Brna

Ostopovice nabízejí příznivé podmínky pro bydlení v rodinných domech ve venkovské obci v blízkosti Brna. Obci se sice vyhnula nekoordinovaná prudká vlna satelitní výstavby, avšak okrajové části, kde se nachází nová zástavba, ještě nejsou urbanisticky dotvořeny. Územní plán navrhuje zkvalitnění těchto lokalit doplněním chybějící zástavby a zlepšením její prostupnosti. Podél západního a východního okraje navrhuje zelený pás, který zajistí jeho plynulý přechod do volné krajiny.

2. Krajina zahrádkových osad

Významná část katastrálního území Ostopovic je pokryta rekreačními chatovými a zahrádkovými osadami. Územní plán zamezuje přestavbě rekreačních objektů na stavby pro trvalé bydlení. Dále vymezuje jasné hranice chatových a zahrádkových osad, aby nedocházelo k jejich srůstání a neničil se tím charakter okolní krajiny. Chatové a zahrádkové osady jsou situovány na pohledově exponovaných místech, územní plán proto stanovuje regulativy, které koordinují jejich výstavbu s důrazem na charakter jednotlivých osad a jejich polohu v krajině.

3. Brána do Bobravy

Krajinný ráz Ostopovic výrazně utvářejí východní okraje Omické vrchoviny. Krajinné hodnoty jsou chráněny a rozvíjeny jasným vymezením zastavitelného území a vymezením ploch s rozdílným způsobem využití pro nezastavěné území. Nezastavitelným územím vede množství pěších a cyklistických cest, které územní plán upevňuje a místy doplňuje. Dalším hodnotným krajinným prvkem je nedokončená stavba tzv. německé dálnice. Územní plán tento fenomén v území fixuje zatříděním do systému cest a krajinné infrastruktury. Rozvoj rekreačního potenciálu volné krajiny územní plán iniciuje vymezením ploch krajinné vybavenosti.

C.1 Vymezení zastavitelných ploch, transformačních ploch a systému sídelní zeleně

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy vyznačené v grafické části s uvedením využití (kapitola F textové části):

Označení	Název zastavitelné plochy	Využití	Plocha (ha)	<u>Podmínky pro zastavitelnou plochu</u>
Z.01	Na Branách	BU, ZP, PU.1	2,22	
Z.02	Za Pomníkem	BU	1,61	<u>Budoucí zástavba nesmí být napojena z obchvatu silnice III/15273 (dopravní stavba D.30).</u>
Z.03	Doplnění zástavby v ulici Krátká	BU	0,24	
Z.04	Bydlení a Nad Padělkou	BU, PU	0,39	
Z.05	Pod Přední Horou	RZ, PU.1	1,20	
Z.06	Nad Vývozem	BU, PU.1	1,72	
Z.07	Lesní divadlo v Šelši	RO	0,09	
Z.08	U Tří bříz	RO	0,29	
Z.09	Za Pustinou	RZ	0,41	
Z.10	Technická infrastruktura u Nebovid	TU	0,05	

TRANSFORMAČNÍ PLOCHY

Územní plán vymezuje následující transformační plochy, vyznačené v grafické části s uvedením využití (kapitola F textové části):

Označení	Název transformační plochy	Využití	Plocha (ha)
T.01	Nové centrum	OU	0,86
T.02	Sport Na Rybníčku	OS	0,19
T.03	Park v ulici Osvobození	ZP	0,25
T.04	Park u pomníku	ZP	0,02

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Územní plán vymezuje následující plochy změn v krajině vyznačené v grafické části s uvedením využití (kapitola F textové části):

Označení	Název zastavitelné plochy	Využití	<u>Podmínky</u>
K.01	Pás krajinných úprav Pod Vývozem	ZK	
K.02	Pás krajinných úprav Nad Vývozem	ZK	
K.03	Zahrady a pás krajinných úprav při ulici Lípová	ZK	
K.04	Polní terasy v lokalitě Za pustinou (IP6)	ZK	
K.05	Aleje podél páteřní krajinné cesty k Urbanovu kopci	ZK	
K.06	Zahrady v ulici Lípová	ZZ	
K.07	Pás krajinných úprav Přední hora	ZK	
K.08	Zahrady v ulici Krátká	ZZ	
K.09	Pás krajinných úprav Padělkou I.	ZK	
K.10	Pás krajinných úprav Padělkou II.	ZK	
K.11	Zahrady Padělkou	ZZ	
K.13	Pás krajinných úprav Na Branách	ZK	
K.14	LBK OS01-BR47, LBK OS01-BR48	ZK	
K.15	LBK OS01-BR47, LBK OS01-BR48	ZK	

K.16	LBK OS01-BR47, LBK OS01-BR48	ZK	
K.17	Alej podél cesty na Moravany (IP4)	ZK	
K.18	Interakční prvek navazující na biokoridor OS1-BR51 ve stopách vodoteče v oblasti V újezdech (IP2)	ZK	
K.19	Interakční prvek podél vodoteče k rybníku Šelše a podél nově navržené cyklostezky na Nebovidy, která vede ve stopě nepojmenované vodoteče v oblasti V recích (IP1)	ZK	
K.20	Interakční prvek zafixování remízu při silnici na Moravany (IP3)	ZK	
K.21	Interakční prvek podél vodoteče k rybníku Šelše a podél nově navržené cyklostezky na Nebovidy, která vede ve stopě nepojmenované vodoteče v oblasti V recích (IP1)	ZK	
K.22	Doplnění LBK OS03-OS04	ZK	
K.23	Zeleň krajinná u dráhy	ZK	
K.24	Sady	AX	<u>Vzdálenost nových staveb bude minimálně 10 m od lesních pozemků.</u>
<u>K.25</u>	<u>Pás ochranné a izolační zeleně mezi koridorem pro obchvat silnice III/15273 a vymezenou plochou pro bydlení</u>	<u>ZK</u>	

Systém sídelní zeleně je tvořen parky, stromořadími v uličních prostranstvích a soukromými zahradami ve stavebních blocích a zahradami chatových osad v zastavitelném území. Nově navržené parky (park U Pomníku mezi ulicemi Boženy Němcové a Polní, budoucí park v zastavitelné ploše Nové centrum vymezený územní studií, park v zastavitelné ploše Na branách v návaznosti na navržené sportoviště, který bude doplněn retenční nádrží) doplňují stávající v ulici Lípová a parkově upravené části hlavní návsi U Kaple. Územní plán navrhuje nová stromořadí v uličních prostranstvích, která propojují plochy parků s otevřenou krajinou (zelený pás se stromořadími na okraji zastavitelných ploch Nad vývozem, zelený pás s parkovou úpravou ve východní části mezi ulicemi Boženy Němcové a Polní, doplnění stromořadí do ulice Boženy Němcové a doplnění stromořadí do ulice Osvobození).

V zastavitelné lokalitě Na branách je navržena retenční plocha, do které bude svedena dešťová voda z okolních ulic. Podél dráhy je navržen svodný terénní průleh, který bude sveden do navrhovaného retenčního poldru západně od železničního podjezdu.

Pro jasné vymezení zastavitelného území a volné krajiny je navržen široký pás krajinných úprav lemující západní a východní hranu obce. Ten je pro novou zástavbu nepřekročitelný a tvoří rozhraní mezi zástavbou a volnou krajinou. Tento pás bude přístupný pro pěší a cestami bude spojen s okolní krajinou.

Systém sídelní zeleně je vyznačen v grafické části N.2 a N.3 pomocí ploch s rozdílným způsobem využití (viz kapitola F textové části).

D. Koncepce veřejné infrastruktury

včetně podmínek pro její umístování

D.1 Dopravní infrastruktura

D.1.1 Silniční doprava

Dopravní koncepce územního plánu třídí komunikace jednotlivých uličních prostranství a cest v nezastavěném území a další plochy určené pro pozemní komunikace do jednotlivých skupin komunikací dle charakteru dopravy. Každé z těchto skupin územní plán stanovuje požadavky na specifické charakteristiky. V koncepci dopravy jsou v zastavěném území obce navrženy nové komunikace zajišťující obsluhu nových zastavitelných ploch navazujících na stávající uliční síť a cesty v nezastavěném území (kapitola D.1.6 Dopravní stavby).

D.1.1.1 Silniční a dálniční síť:

Územím obce prochází dálnice a silnice III. třídy.

Dálnice

Územím prochází silnice D1 (Praha – Brno – Ostrava). Pro potřeby rozšíření je navržen koridor D.01. Územní plán vymezuje územní rezervu UR01 pro Jihozápadní tangentu Brna RDS08 Troubsko-Modřice ve variantách (varianta A – Modřická a varianta B – Želešická).

Silnice III. třídy

Územím prochází silnice III/15 270 (Brno – Ostopovice - Střelice) a III/15 273 (Ostopovice – Moravany). Krajská silnice III/15273 je spojením s obcí Moravany, která je místním centrem a zejména je připojena krajskou silnicí III/15276 na R 52 Brno - Pohořelice - Mikulov - státní hranice. Územní plán vymezuje územní rezervu UR03 pro přeložku silnice III/15273, napojující ji na III/15270 mimo zastavitelné území obce. Krajská silnice III/15270 připojuje obec na dopravní síť města Brna a tím na celostátní tranzitní trasy D1 a D2. Tato silnice zároveň tvoří páteř veřejných prostranství zastavitelného území obce. Územní plán navrhuje posunutí stávající křižovatky silnic III/15270 a III/15273 východním směrem. Nové připojení III/15273 na III/15270 pod úhlem 90° tvoří bezpečnější řešení. Stávající autobusová zastávka Ostopovice – Branky je navržena k přesunutí východním směrem a ulice Branky bude ponechána beze změny. Územní plán stanovuje úsek silnice III/15270 v zastavitelném území jako k součásti uliční sítě s charakterem místní obslužné komunikace skupiny C. Přístup k objektům bude bez omezení, parkování a zastavování pouze ve vymezených pružích.

Úpravy silnic III. Třídy budou mimo průjezdní úseky silnic řešeny v šířkách v souladu s Návrhovou kategorizací krajských silnic JMK.

D.1.1.2 Místní komunikace:

Hlavní dopravní obslužnou osou obce je průjezdný úsek silnice III/15270. Z ní vychází jednotlivé větve místních komunikací. Zastavitelná plocha 10 je navržena včetně uličních prostranství s komunikacemi. Podél ní je navržen zelený pás, který spolu s komunikací vytváří pevnou hranu mezi sídlem a volnou krajinou. Ulice Krátká bude v blízkosti silnice III/15270 rozšířena o parcely č. 949/21, 949/22, 647/1 a 656.

K obslužení zastavitelné plochy 01 je navržena síť komunikací, která je napojena na stávající uliční síť a vymezeno propojení D.05. Pro novou dopravní infrastrukturu v nezastavěném území stanovuje územní plán podmínky provedení, které nesníží estetickou a přírodní hodnotu krajinného rázu a retenci vody v krajině.

Uliční Síť vymezená územním plánem obsahuje tyto skupiny místních komunikací (vymezené v grafické části N.4):

obslužné komunikace (C)

Tato skupina obsahuje většinu místních komunikací v zastavitelném území včetně průjezdných úseků obou výše uvedených silnic třetí třídy.

komunikace se smíšeným provozem (D1)

V této skupině jsou zahrnuty vybrané komunikace v okrajových lokalitách obce. Ulice mají mít obytný charakter: dopravní řešení má umožnit napojení přilehlé zástavby, bezpečný pohyb a pobyt chodců a cyklistů v rámci vozovky, důraz na pobytovou stránku, zklidnění dopravy pomocí výhyben a vhodné volby povrchů, stání aut má být umožněno podél okraje vozovky nebo v zeleném pruhu. Jmenovité určení stávajících komunikací této kategorie územní plán neřeší. Zatřídění navržených komunikací je v tabulce D.1.6.

komunikace s vyloučením motorového provozu (D2)

Do této skupiny spadají ostatní nesjízdné komunikace v zastavitelném území. Jsou to cyklistické a pěší stezky sloužící k zajištění dobré prostupnosti území. Svým profilem a technickým provedením umožňuje pouze pohyb chodců, cyklistů nebo osou skupin dohromady v rámci jednoho prostoru. Pro zatřídění viz tabulku D.1.6.

páteřní krajinná cesta (CK1)

Páteřní cesty v extravilánu obce. Typicky se jedná o cesty, jejichž význam přesahuje katastrální území Ostopovic a slouží jako významné cyklistické a pěší komunikace pro celý mikroregion. Jedná se převážně o cesty z přírodního materiálu, nikoliv asfaltované komunikace.

hlavní krajinná cesta (CK2)

Hlavní cesty v extravilánu obce. Typicky se jedná o přístupové cesty k samotám a zahrádkovým osadám a o hlavní cesty pro pěší a cyklistickou rekreaci sloužící k obsluze území. Jedná se převážně o cesty z přírodního materiálu, nikoliv asfaltované komunikace.

doplňková krajinná cesta (CK3)

Vedlejší cesty v extravilánu obce. Typicky se jedná o cesty uvnitř zahrádkových osad a o méně důležité pěšiny a stezky, které nicméně podstatným způsobem zvyšují prostupnost území. Jedná se o cesty z přírodního materiálu, nikoliv asfaltované komunikace.

D.1.2 Doprava v klidu

Pro novostavby a změny dokončených staveb je stavebník povinen zřídit odstavná a parkovací stání. Odstavná stání se umísťují na stavebních pozemcích. Soukromá odstavná stání nesmějí být umístěna na veřejných prostranstvích. Parkovací stání vymezená mimo zastavěné území obce musí mít přírodní povrch.

Každá nová bytová jednotka musí mít na svém pozemku vyhrazena alespoň 2 odstavná stání pro osobní automobily. V případě, že dojde k nahrazení stávající bytové jednotky jednotkou novou a nedojde tak k navýšení nároků na dopravu v klidu, a zároveň nebude z objektivních důvodů možné zřízení parkovacích stání, nebude nutné zvyšovat stávající kapacity dopravy v klidu na 2 odstavná stání pro osobní automobily na bytovou jednotku

V územním plánu jsou navrženy nové parkovací plochy:

označení	umístění	požadovaná kapacita
PP1	U dráhy	10 osobních automobilů
PP2	U dálničních piliřů	20 osobních automobilů

D.1.3 Pěší a cyklistická doprava

Obcí Ostopovice prochází cyklotrasa 5005 tzv. Brněnské kolečko a Naučná cyklotrasa přírodním parkem Bobrava, které jsou obě v územním plánu zachovány ve stávající trase.

Územní plán k nim přidává tyto alternativní cyklotrasy:

- *Troubsko – Brno*: v trase od železničního nadjezdu silnice III/15270 podél severní strany železniční tratě, (dopravní stavba D.09), nabízí bezpečnější alternativu ke stávající cyklotrase 5005 v úseku Troubsko – Moravany, která dnes vede v nevyhovujícím silničním profilu III/15270 a III/15273,

- *Brno – Nebovidy*: v trase od železničního nadjezdu silnice III/15270 po obnovené polní cestě, (dopravní stavba D.12), nabízí bezpečnější alternativu ke stávající cyklotrase 5005 v úseku Ostopovice – Moravany cyklotrasy 5005, který vede po nevyhovujícím silničním profilu III/15273,
- *Ostopovice – Moravany*: odbočka z trasy Brno – Nebovidy po obnovené polní cestě přes vrch Rovný, (dopravní stavba D.13),
- *Troubsko – Anenský mlýn*: po stávající polní cestě spojující silnici III/15270 a samotu Podskalní mlýn a dále pokračující po cestě podél Troubského potoka (dopravní stavba D.18),
- *Troubsko – Nebovidy*: po páteřní krajinné cestě jižně od Urbanova kopce (dopravní stavba D.20),
- *Ostopovice – Nebovidy*: po páteřní krajinné cestě na trase tzv. německé dálnice severně od Urbanova kopce (dopravní stavba D.21).
- *Ostopovice – Troubsko – Střelice*: po páteřní krajinné cestě podél silnice III/15270 a podél lokality Nad Vývozem (dopravní stavba D.24, D.25).

Pro novou dopravní infrastrukturu v nezastavěném území stanovuje územní plán podmínky provedení, které nesníží estetickou a přírodní hodnotu krajinného rázu a retenci vody v krajině.

D.1.4 Železniční doprava

Řešeným územím prochází dvoukolejná spojovací železniční trať č. 240 Brno – Střelice – Jihlava. Nejbližší železniční stanice je v obci Střelice (leží na km 142,635 tratě) a v obci Troubsko (na km 146,000 tratě). Územní plán vymezuje koridor DZ01 pro umístění dopravní stavby – rekonstrukce železniční trati č. 240. Plánovaná železniční zastávka Ostopovice se v současné době projektuje v úseku tratě mezi ulicemi Družstevní a Uzavřená. Součástí zastávky bude i pěší komunikace, která tyto ulice propojí.

Severně od tělesa této železniční tratě je výhledově držena územní rezerva UR02 pro vedení jižní varianty Vysokorychlostní tratě Berlín - Praha - Brno - Vídeň v její severní alternativě, a to v prostoru mezi tělesem dálnice a tělesem stávající tratě.

D.1.5 Veřejná doprava

Územní plán vymezuje pět zastávek veřejné dopravy. Čtyři z nich jsou zachovány na stávajících místech, autobusová zastávka Ostopovice – Branky bude přesunuta o 70 m východně, směrem k nově plánované křižovatce silnic III/15270 a III/15273.

D.1.6 Dopravní stavby

K doplnění potřeb území jsou vymezeny tyto dopravní stavby:

ozn.	kategorie	popis
D.01	dálnice	koridor pro rozšíření dálnice D1
D.02	D1	nové křížení ulic Boženy Němcové a Polní
D.03	D1	rozšíření ulice U Dráhy
D.04	D1	nová uliční síť v zastavitelné ploše Na branách navazující na stávající ulici Boženy Němcové a navrhované prodloužení ulice U Dráhy (D.03)
D.05	D1	koridor pro vymezení spojnice bod A (ulice Boženy Němcové) a hrany B (D.04)
D.06	D1	rozšíření ulice Krátká
D.07	D1	nová uliční síť v zastavitelné ploše Nad vývozem navazující na stávající ulici Osvobození a Větrná
D.08	D2	koridor pro vymezení spojnice bodů C (návsi) a D (ulice U Dráhy)
D.09	CK1	pěší cesta a cyklistická stezka podél severní hrany dráhy směřující do Troubska a Bosonoh
D.10	CK3	pěšina k železničnímu podjezdu
D.11	CK3	pěšina vedoucí po východní hranici sídla
D.12	CK1	pěší cesta a cyklistická stezka východní částí katastru směřující od železničního nadjezdu silnice III/15270 do Nebovid
D.13	CK1	pěší cesta a cyklistická stezka východní částí katastru směřující do Moravan
D.14	CK2	pěší cesta podél vodoteče mezi rybníčkem v Šelši a křížkem u silnice do Moravan

ozn.	kategorie	popis
D.15	CK3	pěšina v chatové zahrádkové osadě Dolní Netroufalky
D.16	CK3	pěšina podél plochy Zahrady nad Padělkou navazující na stávající ulici Padělky
D.17	CK3	pěšina spojující Podskalní mlýn s páteřní krajinou cestou mezi chatovými a zahrádkovými osadami Za Pustinou a Urbanův kopec
D.18		nová cyklotrasa podél Troubského potoka
D.19	CK2	pěšina spojující Podskalní mlýn s páteřní krajinou cestou pod chatovou a zahrádkovou osadou Na Pustině
D.20	CK1	nová cyklotrasa Troubsko – Nebovidy
D.21	CK1	nová cyklotrasa Ostopovice – Nebovidy
D.22	D2	nová ulice s navazující pěšinou v zahrádkové osadě Pod Přední horou
D.23	CK3	pěšina po západní hranici sídla spojující ulici Lipová s páteřní krajinnou cestou v trase německé dálnice
D.24	CK1	páteřní cesta v krajině podél silnice III/15270 směrem na Troubsko
D.25	CK1	páteřní cesta v krajině po severozápadní hranici sídla spojující ulici Lipová s novou uliční sítí v zastavitelné ploše Nad vývozem
D.26	CK1	pěší cesta spojující křižovatku cyklotrasy Troubsko – Nebovidy se silnicí III/15270 a alejí „Vejvoz“ v ose ulice Osvobození
D.27	CK3	pěšina po severní hranici sídla spojující ulici Osvobození s ulicí Družstevní
D.28	železnice	Koridor pro umístění dopravní stavby – rekonstrukce železniční tratě č. 240 Brno - Střelice - Jihlava.
D.29	D1	koridor pro vymezení spojnice bodu E (ulice Boženy Němcové) a hrany F (ulice Polní)
D.30	D1	Koridor pro umístění obchvatu silnice III/15273 o šíři 25 m

D.2 Technická infrastruktura

D.2.1 Zásobování vodou

Obec Ostopovice má vybudovanou veřejnou vodovodní síť. Zásobení obce pitnou vodou je zajištěno z převážné části prostřednictvím hydrogeologického vrtu OS-1A, výjimečně ze studny U kaple. Změna koncepce zásobování pitnou vodou není navržena. Územní plán navrhuje možné napojení vodovodní sítě Ostopovic na Vířský přívaděč DN 600 pro případné doplnění nebo zastoupení uvedených místních zdrojů v případě nedostatku nebo zhoršení kvality vody. Zastavitelné plochy (Z.01 - Z.10 s výjimkou Z.07) a plochy transformační se nachází v dosahu stávající sítě. Ostatní vymezené zastavitelné plochy budou zásobovány pitnou vodou z nově navržených vodovodních řadů napojených ze stávající vodovodní sítě. Pro obsluhu zastavitelných ploch budou vodovodní řady uloženy v rámci nových uličních prostranství.

D.2.2 Zásobování požární vodou

K zásobování požární vodou bude využívána voda z vodovodní sítě. Profily vodovodních řadů budou v obytném území navrhovány s výjimkou dílčích koncových úseků minimálně DN 100 a vodovodní síť bude osazena hydranty vzdálenými od sebe max. 240 m (maximální vzdálenost objektu od hydrantu je 150 m).

D.2.3 Odkanalizování území

Obec Ostopovice má vybudovanou veřejnou kanalizační síť oddílné soustavy. Kanalizační síť je obslouženo celé zastavěné území obce, splašková kanalizace je napojena na kanalizační systém města Brna vedoucí do ČOV Brno – Modřice. Změna koncepce kanalizační sítě není navržena. Zastavitelné plochy Z.01-Z.09 a plochy transformační se nachází v dosahu stávající sítě stok. Ostatní vymezené zastavitelné plochy budou odkanalizovány prostřednictvím nově navržených stok napojených do stávající kanalizační sítě. V nových zastavitelných plochách bude důsledně realizována oddílná kanalizační síť. Vymezené zastavitelné plochy je možné odkanalizovat gravitačně, pouze ve výjimečných případech bude navržena čerpací stanice nebo tlaková kanalizace.

U odvádění srážkových vod je počítáno s akumulací a následným vsakováním dešťové vody v rámci jednotlivých pozemků. Srážkové vody z veřejných prostranství budou přednostně vsakovány

prostřednictvím průlehů a nepevněných ploch podél komunikací, případně akumulovány v dešťových zdržích, až po vyčerpání těchto možností budou srážkové vody odváděny dešťovou kanalizací do navržených vsakovacích poldrů a recipientu.

D.2.4 Zásobování plynem

Obec Ostopovice je plynofikována zemním plynem v celém zastavěném území. Přes severovýchodní okraj řešeného území prochází vysokotlaký plynovod Brno – Oslavany, z něhož je obec napojena prostřednictvím regulační stanice. Případná zástavba v zastavitelné ploše Z.01 musí respektovat ochranné a bezpečnostní pásmo VTL plynovodu nebo musí být v podrobnějších projektových dokumentacích vyřešena přeložka plynovodu. Zastavitelné plochy Z.01-Z.09 a plochy transformační se nachází v dosahu stávající sítě a jsou napojitelné na stávající řady. Ostatní vymezené zastavitelné plochy budou zásobovány plynem z nově navržených plynovodních řadů napojených ze stávající sítě. Pro obsluhu zastavitelných ploch budou plynovodní řady uloženy v rámci nových uličních prostranství.

Návrh Zásobování plynem

P.01	NTL plynovodní řady pro zásobování zastavitelných ploch Z.02, Z.06
------	--

D.2.5 Zásobování elektrickou energií

Katastrům obce jsou vedeny nadzemní trasy ZVN 400 kV a VVN 110 kV, které procházejí mimo zastavěné území a svými ochrannými pásmy nezasahují ani do vymezených zastavitelných ploch. Území je zásobováno elektrickou energií na úrovni sítě VN 22 kV prostřednictvím nadzemních přívodních vedení, v zastavěném území jsou trasy VN vedeny místy v kabelových trasách. V přívodů VN 22 kV jsou napájeny trafostanice 22/0,4 kV, které zásobují prostřednictvím rozvodů NN jednotlivé odběratele. Trafostanice jsou v obci rozmístěny v dostatečném počtu i ve vyhovujícím prostorovém uspořádání pro zásobování stávající zástavby i vymezených zastavitelných ploch. Síť rozvodů elektrické energie proto není v územním plánu koncepčně měněna, nové zastavitelné plochy budou zásobovány elektrickou energií ze sítě NN. Zvýšené nároky na spotřebu elektrické energie budou v případě potřeby řešeny zvýšením výkonu u stávajících trafostanic.

Stávající nadzemní vedení zasahující do zastavitelné plochy Z.01 a do ploch mezi areálem garáží a ulicí Branky je navrženo k přeložení do kabelové trasy.

Návrh zásobování elektrickou energií

E.01	nový kabelový svod a přeložka stávajícího nadzemního vedení VN 22 kV mezi trafostanicemi v ul. Na Rybníčku a u vodního zdroje
E.02	Trafostanice v ploše Z.01 napojená z kabelové přeložky vrchního vedení

D.2.6 Telekomunikace

Napojení zastavitelných ploch bude provedeno kabelovými rozvody napojenými ze stávající místní sítě. Není počítáno s koncepčními změnami stávající telekomunikační sítě.

D.3 Občanské vybavení

Územní plán zachovává stávající plochy občanského vybavení, na kterých se nachází mateřská a základní škola. Nové plochy jsou navrženy v centru obce a v jeho těsné návaznosti. Pro rozvoj rekreačního potenciálu otevřené krajiny územní plán navrhuje plochy rekreačního vybavení |RO|. V územním plánu je navrženo rozproštění občanského vybavení v celé centrální části obce. Plochy s rozdílným způsobem využití mají navrženy přípustnost občanské vybavenosti od centra k okrajům obce s rozdílným charakterem. V lokalitách SC a BU.1 je navrženo doplňovat obchody v parteru v domech podél hlavní ulice a náměstí.

Územní plán rozlišuje plochy občanského vybavení na plochy |OU| Občanské vybavení všeobecné a |OV| Občanské vybavení veřejné. Plochy |OV| jsou určeny pro občanské vybavení převážně nekomerční občanské vybavenosti, jako je například základní a mateřská škola. Plochy |OU| jsou plochy s převažující funkcí občanské vybavenosti (nekomerční i komerční) zahrnující pozemky staveb občanského vybavení pro širší škálu oblastí občanské vybavenosti.

D.4 Veřejná prostranství

Územní plán v zastavitelném území vymezuje plochy uličních prostranství jako plochu s rozdílným způsobem využití, do které jsou zahrnuty všechny ulice, návsi a další veřejně přístupné plochy. Obdobně vymezuje plochy parků, do které jsou zahrnuty parkové plochy. Síť veřejných prostranství tvoří základní kostru pro pohyb v obci a základ její identity. Z hlediska urbanismu se jedná o jeden z nejdůležitějších prvků tvorby obce vůbec. Stávající síť veřejných prostranství je územním plánem polohově určena a doplněna o nová propojení.

D.5 Ochrana obyvatelstva

Územní plán respektuje ustanovení § 20 vyhláškou MV č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

D.6 Zájmy ministerstva obrany

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany - ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení, 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 území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. 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.

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: výstavba, re-konstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy, výstavba a rekonstrukce železničních tratí a je-jich objektů, výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení, výstavba vedení VN a VVN, vý-stavba 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).

E. Koncepce uspořádání krajiny

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

Krajinný ráz Ostopovic prošel v posledních dvou stoletích významnými změnami. V původně zemědělské, vinařské obci, kde se na většině svažitých pozemků katastru rozkládaly sady, vinice a pastviny, dnes převažuje obytné a rekreační využití. Nedílnou součástí krajiny se v polovině 20. století stala velkorysá, nedokončená stavba tzv. německé dálnice a pozdější zástavba rekreačních chat, zejména v dominantních polohách na Přední hoře a Urbanově kopci. Aby nedošlo k estetické devalvaci ostopovické krajiny, je součástí územního plánu usměrnění doposud chaotické výstavby v chatových a zahrádkových osadách a hierarchizace cest v nezastavěném území zajišťující prostupnost krajinou.

Volná krajina na východní a západní straně obce je v plánu chráněna proti nadměrnému rozšiřování zástavby zeleným pásem. Zelený pás zároveň tvoří plynulý předěl mezi zástavbou a volnou krajinou, který je podstatnou hodnotou venkovského charakteru krajiny. V návaznosti na stávající ulice jsou navrženy cesty v krajině, které jsou doplněny o stromořadí.

Okolní krajina má převážně zemědělský charakter. Vytváření velkých celků orné půdy ale výrazně ochuzuje přírodní potenciál krajiny. Územní plán navrhuje opatření pro vznik remízů, polní mezí a cest, které mají

zásadní ekologický význam, protože podporují biologickou rozmanitost, chrání půdu před erozním působením větru a srážkové vody. Dále navrhuje dílčí opatření, která napomohou k posílení venkovského krajinného rázu. Nejdůležitějším z nich je výsadba stromořadí podél neosázených úseků komunikací (silnice do Brna, Moravan, Střelic) a podél nově navržených krajinných cest.

E.1 Územní systém ekologické stability (ÚSES)

V území jsou vymezeny prvky skladebné části ÚSES. Cílovým stavem prvků ÚSES jsou přirozená společenstva, což v daném území jsou především lesní porosty, v jihozápadní části území 7 – Černýšová dubohabřina (*Melampyro nemorosi-Carpinetum*) a v severovýchodní části území pak 9 – Prvosenková dubohabřina (*Primulo veris-Carpinetum*). Skladebné části ÚSES jsou zakresleny v grafické části N.3 a O.1.

Skladebné části ÚSES:

nadregionální hierarchie

Územní plán nenavrhuje nadregionální úroveň ÚSES.

regionální hierarchie

Územní plán nenavrhuje regionální úroveň ÚSES.

lokální hierarchie

Územní plán navrhuje následující prvky:

označení	typ	druh	požadavky
OS01-BR47	LBK	hygrofilní	na orné půdě zatravnit zamokřované plochy, revitalizace drobného vodního toku, skupinová výsadba porostů s přirozenou druhovou skladbou dle STG
OS 01	LBC	kombinované	revitalizace drobného vodního toku, převedení orné půdy na ostatní plochy – zeleň a založení lučního porostu, skupinová výsadba porostů s přirozenou druhovou skladbou dle STG
OS01-BR51	LBK	hygrofilní	na orné půdě zatravnit zamokřované plochy, revitalizace drobného vodního toku, skupinová výsadba porostů s přirozenou druhovou skladbou dle STG
OS 02	LBC	mezofilní hájové	v lese upravit dřevinnou skladbu dle STG
OS02-NBxx	LBK	mezofilní hájový	v lese upravit dřevinnou skladbu dle STG
označení	typ	druh	požadavky
OS02-OS03	LBK	mezofilní hájový	realizovat na loukách skupinovou výsadbu porostů s přirozenou druhovou skladbou dle STG, v lese upravit dřevinnou skladbu dle STG
OS 03	LBC	mezofilní hájové	v lese upravit dřevinnou skladbu dle STG
OS03-OS04	LBK	mezofilní hájový	na orné půdě realizovat skupinovou výsadbu porostů s přirozenou druhovou skladbou dle STG, v porostech podporovat přirozenou druhovou skladbu
OS 04	LBC	mezofilní hájové	v lese a nelesních porostech upravit dřevinnou skladbu dle STG
OS04-BR51	LBK	kombinovaný	na orné půdě realizovat skupinové výsadby porostů s přirozenou druhovou skladbou dle STG
TR02-NByy	LBK	hygrofilní	revitalizace drobného vodního toku, na orné půdě založit LBK v min. šířce 20 m (zatravnit zamokřované plochy a podél okrajů vysadit dřeviny podle STG).

interakční prvky

Územní plán navrhuje následující prvky:

označení	popis
IP1	interakční prvek podél vodoteče k rybníku Šelše a podél nově navržené cyklostezky na Nebovidy, která vede ve stopě nepojmenované vodoteče v oblasti V recích
IP2	interakční prvek navazující na biokoridor OS1-BR51 ve stopách vodoteče v oblasti V újezdech

IP3	interakční prvek zafixování remízu při silnici na Moravany
IP4	alej podél cesty na Moravany
IP5	interakční prvek definující hranici zastavitelného území a volné krajiny v lokalitě Na Padělkách. Krajinná zeleň je doplněna stromořadí
IP6	polní terasy v lokalitě Za pustinou
IP7	zelený pás podél silnice na Střelice

Pro plochy biocenter jsou stanoveny následující podmínky:

- zachování současného využití nebo využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám,
- nezbytně nutné liniové stavby a vodohospodářská zařízení mohou být umístěna jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra,
- nejsou přípustné změny využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES a jakékoliv změny využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich, a dále rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností dle písmene b.

Pro plochy biokoridorů jsou stanoveny následující podmínky:

- zachování současného využití nebo využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru, revitalizace vodních toků je žádoucí;
- nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor pokud možno kolmo, technická infrastruktura a vodohospodářské zařízení mohou být umístěny jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru;
- nejsou přípustné změny využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru a jakékoliv změny využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností dle písmene b) a oplocení.

E.2 Prostupnost krajiny

Systém stávajících cest propojující obec a volnou krajinu je doplněn o pěší a cyklistické cesty propojující Ostopovice s okolními obcemi (viz kapitoly D.1.3 a D.1.6), pěšiny v navrženém zeleném pásu okolo hranice sídla, obnovu pěšin ve východní části území (Padělký pod Netroufalkami), pěšiny spojující chatové zahrádkové osady Přední Hora, Za Pustinou, Urbanův Kopec a samotu Podskalní mlýn se stávající cestní sítí napojenou na uliční síť obce (viz D.1.1.2 a D.1.6).

Kolem stávajících polních cest se doporučuje vysazovat stromy a keře.

E.3 Protierozní opatření a ochrana před povodněmi

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.

Na Úlehlách

Výrazně erozí ohrožená plocha v jihovýchodní části katastru podél polních cest. Podél cest jsou navrženy prvky ÚSES, zahrnující výsadbu křovin, na vhodných místech doplněnou o vsakovací průlehy.

Retenční jezírka Na branách a Nové centrum

V rámci navržených parkových ploch v lokalitách Na branách a Nové centrum, které budou sloužit k zachytávání dešťových vod z komunikací.

Protipovodňová opatření

Podél vodního toku Leskava je navrženo přírodě blízké protipovodňové opatření POP10.

Vymezení retenčních opatření v grafické části územního plánu Ostopovice jsou jen přibližná. Jejich přesnou polohu a velikost je nutné stanovit podrobnější dokumentací.

E.4 Rekreace

Ostopovice mají velký rekreační potenciál díky hodnotné okolní krajině v blízkosti města Brna. V územním plánu je rekreační potenciál krajiny dále rozvíjen:

- jasným vymezením hranic zahrádkových osad a zabráněním živelnému rozrůstání chat do krajiny,
- usměrněním nové výstavby v zahrádkových osadách,
- zachováním a rozvinutím stávající cestní sítě v kvalitativní hierarchii páteřních, hlavních a doplňkových krajinných cest (popsané v kapitole D.1.1.2 a v tabulce D.1.6),
- architektonicko-krajinářským artikulováním společensky důležitých míst v nezastavěném území (bývalé lesní divadlo u Šelše a palouk U Tří bříz), které jsou navrženy jako plocha rekreační vybavenosti (viz kapitola D.3),
- umístěním rozhledny na Přední horu; je v grafické části vyznačena plovoucí značkou DAK 01.

DAK 01

- objekt rozhledny může být umístěn ve vzdálenosti nejdále 75 m od této značky,
- rozhledna umístěná na vrcholku Přední hory označená DAK 01 bude výraznou dominantou. Rozhlednu bude zřejmě nutné označit výstražným překážkovým označením. Způsob výstražného značení bude upřesněn při umístění a povolení stavby na základě předložené dokumentace (výška a charakter stavby). V dalších stupních projektové dokumentace bude prokázáno, že výstavbou rozhledny nebudou porušeny předpisy hájící zájmy vojenského letectva a předpisy pro bezpečnost letového provozu.

F. Plochy s rozdílným způsobem využití

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

Ve výkresové části je řešené území pokryto plnobarevnými plochami, které určují rozdílný charakter budoucího využití území. Uvnitř čáry zastavitelného území vytvářejí shodné plochy určené k výstavbě budov tzv. lokality s převažujícím charakterem. Jedná se o návrh pro čas budoucí, vizi proměny a vývoje sídla v souladu s kvalitami dosavadního vývoje, nikoli o popis současného stavu.

Ke každé ploše s rozdílným způsobem využití zobrazené ve výkresové části přísluší popis v textové části, který popisuje regulativy způsobu využití. Uvnitř čáry zastavitelného území jsou k lokalitám doplněny prostorové regulativy.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

1. **Procento zastavěnosti**, které stanovuje maximální zastavěnost. Zastavěností se rozumí plocha půdorysného řezu budovy, vymezená půdorysným průmětem vnějšího obvodu všech svislých konstrukcí. Do tohoto obvodu se započítávají ty prostory, které jsou prostorově uzavřené. Za prostorově uzavřené části se považují obestavěné prostory včetně těch, kde jedna stěna chybí (např. lodžie). Zastavěnost je zvětšena o plochu vykonzolovaných prvků (např. balkony) umístěných níže než 2,2 m.

Podzemní části staveb se do zastavěnosti nezapočítávají, pokud vrchní část skladby jejich zastřešení tvoří vrstva zeminy v min. tloušťce 0,4 m a horní části staveb nevystupují nad úroveň veřejného prostranství a rostlého terénu o více než 0,5 m, počítáno včetně vrstvy zeminy.

Hodnota vyjadřuje pouze zastavěnost, nezahrnuje zpevněné plochy.

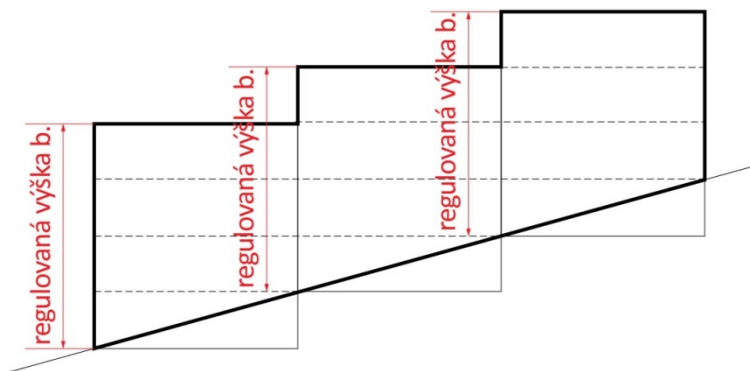
2. **Procento zahrady**, které stanovuje minimální požadovaný podíl nezpevněných ploch na stavebním pozemku. Je-li např. na stavebním pozemku o výměře 1000 m² stanoveno procento 60 %, znamená to, že min. 600 m² stavebního pozemku musí být pokryto nezpevněnými vrstvami pro růst vegetace.

Pro účely výpočtu je za nezpevněnou plochu považována i vegetace na podzemní stavbě nebo její části, pokud je mocnost vegetační vrstvy min. 0,4 m a horní líc konstrukce se skladbou zelené střechy nevystupuje výše, než 0,5 m nad přilehlý okolní terén.

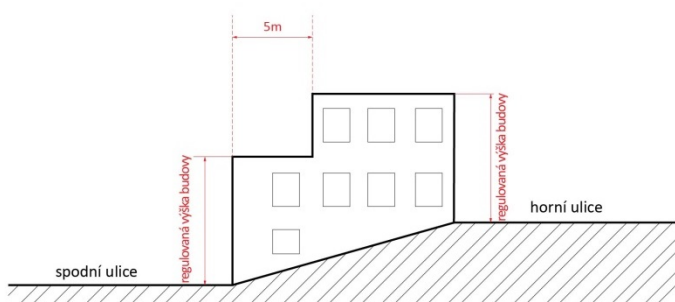
3. **Regulovaná výška zástavby**, kterou se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu stávajícího rostlého terénu (není-li v prostorovém regulativu dané lokality výslovně určeno jinak) po úroveň hlavní římsy, přičemž úroveň hlavní římsy se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a střechy nebo horní hrana atiky. V případě zástavby ve svahu lze stanovit výšku nezávisle pro části staveb (viz obr. 1). Od úrovně maximální regulované výšky budovy je možné vystavět:

- a) šikmou střechu s nejvýše dvěma štíty, případně s podkrovním podlažím, v maximálním sklonu 45° a o maximální výšce 5 m, nebo
- b) jedno ustupující podlaží do výšky 3,5 m, ustoupené od průčelí orientovaného ke stavební čáře a jednoho dalšího průčelí alespoň o 3 m.

Pokud je budova natočena štítem k uličnímu prostranství, rozumí se výškou římsy vyšší okapová hrana šikmé střechy. Pokud se budova nachází v situaci, kdy se dotýká na protilehlých stranách dvou komunikací, jež jsou na jiných výškových úrovních, uvažuje se povinnost splnění regulované výšky budovy v šíři 5 m od uličního průčelí do hloubky pozemku (viz obr. 2). Regulovaná výška budovy se uvádí v metrech a v počtu nadzemních podlaží ve formátu: počet nadzemních podlaží bez podkrovního nebo ustoupeného + počet podkrovních či ustoupených podlaží. Oba parametry musí být splněny současně.



Obr. 1. Stanovení výšky nezávisle pro části staveb.



Obr. 2. Regulovaná výška budovy pokud se budova nachází v situaci, kdy se dotýká na protilehlých stranách dvou komunikací, jež jsou na jiných výškových úrovních.

4. **Maximální výška zástavby**, kterou se rozumí maximální vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu stávajícího rostlého terénu přilehlého k budově (není-li v prostorovém regulativu dané lokality výslovně určeno jinak) po úroveň nejvyššího hřebene střechy nebo po atiku.

Stavba nesmí překročit regulovanou výšku zástavby ani výšku zástavby. Oba parametry musí být splněny současně.

5. **Minimální velikost pozemku**, kterou se rozumí minimální výměra stavebního pozemku pro stavbu nebo soubor staveb. Minimální velikost pozemku se nevztahuje na umístění nezbytné technické a dopravní infrastruktury. Při dělení současných pozemků musí nově vzniklé části odpovídat tomuto regulativu.

Každá stavba nebo soubor staveb musí být umístěna na stavební pozemek o této minimální výměře. U staveb stávajících nesmí být ubíráno z požadované velikosti, ani jinak účelově manipulováno s dělením a scelováním pozemků.

Výjimkou je pouze, pokud na pozemku nesplňujícím požadavek minimální velikosti pozemku, stavba již stojí. Na takový pozemek lze, v případě demolice stavby, umístit novou stavbu za podmínky, že splní veškeré ostatní regulativy dané funkční plochy.

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.

Pokud je stanovena pouze **minimální velikost nově odděleného pozemku**, rozumí se tím, že se regulativ vztahuje pouze na novou parcelaci, nikoli na parcelaci stávající. Stávající pozemky je možné využít, i když minimální velikost nesplní.

6. Podmínky pro scelování a dělení pozemků

Při dělení a scelování pozemků je nutné dodržet stanovenou minimální velikost pozemku. Pokud není minimální velikost stanovena, musí být pozemek vymezen tak, aby umožnil využití dané hlavním využitím k pozemku přiřazené funkční plochy. A zároveň tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu.

Při určování velikosti nových stavebních pozemků musí být zohledňovány prostorové souvislosti charakteru okolní zástavby a parcelace tak, aby nová parcelace odpovídala prostorovou strukturou zástavbě stávající a vhodně doplnila krajinný ráz.

Nelze oddělit pozemek pod doplňkovou stavbou od pozemku, na kterém stojí stavba hlavní, pokud nově vznikající stavební pozemek nesplní minimální velikost pozemku.

7. Prostorové regulativy mohou v odůvodněných případech přesáhnout budovy občanského vybavení, konkrétně. kostel, škola, školka, divadlo a budovy veřejné správy, za předpokladu, že nepoškodí obraz sídla. U těchto budov musí být zřejmá využitelnost pro veřejnost. Současně musí být zohledněn charakter lokality, ve které se budova občanského vybavení nachází.
 8. V případě demolice stavby, která svým objemem překračuje územním plánem stanovenou prostorovou regulaci, je přípustné nahradit původní stavbu novostavbou za předpokladu zachování původního objemu stavby.
 9. Dále jsou v odůvodněných případech umožněny stavební úpravy a přístavby u stávajících objektů, které svým objemem překračují územním plánem stanovenou prostorovou regulaci. A to za předpokladu, že nedojde k navýšení hrubých podlažních ploch o více než 10 % a nedojde ke změně architektonického výrazu objektu.
- 9.10. 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 výrob nezasahovaly do obytné zástavby a neobtěžovaly zejména zápachem.**

F.1 Plochy s rozdílným způsobem využití

Územní plán vymezuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

SC	SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ
BU.1	BYDLENÍ VŠEOBECNÉ, ROZŠÍŘENÉ CENTRUM
BU.2	BYDLENÍ VŠEOBECNÉ, NAD VÝVOZEM
BU.3	BYDLENÍ VŠEOBECNÉ, NA PADĚLKÁCH
BU.4	BYDLENÍ VŠEOBECNÉ, NA BRANÁCH
BU.5	BYDLENÍ VŠEOBECNÉ, U DRÁHY
OU	OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ
OV	OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ
OS	OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT
HU.1	SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ
HU.2	SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ, ZEMĚDĚLSKÁ USEDLOST
RZ	REKREACE V ZAHRÁDKÁŘSKÝCH OSADÁCH
RO	REKREACE NA ODDECHOVÝCH PLOCHÁCH
TU	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ
PU.1	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ
PU.2	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ, CESTA V KRAJINĚ
ZP	ZELEŇ PARKOVÁ A PARKOVĚ UPRAVENÁ
DU.1	DOPRAVA VŠEOBECNÁ
DU.2	DOPRAVA VŠEOBECNÁ, PARKOVACÍ PLOCHY
DS	DOPRAVA SILNIČNÍ
DD	DOPRAVA DRÁŽNÍ
ZZ	ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ
ZK	ZELEŇ KRAJINNÁ
AP	ORNÁ PŮDA
AL	TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY
AX	ZEMĚDĚLSKÉ JINÉ
LU	LESNÍ VŠEOBECNÉ
WU	VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ

| SC | SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Bydlení, občanské vybavení, zejména školství, kulturní zařízení, církevní stavby, domy s pečovatelskou službou, zdravotnictví, veřejná správa, administrativa, veřejné stravování, ubytování.

Jednotlivé obchody a nerušící provozovny služeb a drobné výroby do velikosti 300 m² hrubé podlažní plochy. Veřejná prostranství, parky.

Přípustné využití

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

Podmíněné využití

Obchody, nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby do velikosti 1000 m² hrubé podlažní plochy za podmínky, že budou součástí dalších objektů s jiným využitím, jako je např. bydlení apod. Součástí dalších objektů se rozumí soubor na sebe přímo navazujících staveb.

Pro výše uvedené podmíněné využití platí bez rozdílu tyto podmínky: Stavby budou tvořit nepřetržitou uliční fasádu v souladu se stávající zástavbou. Nestanou se soliterními stavbami bez vztahu k uličnímu prostranství.

Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.



Charakter zástavby:

Centrum vesnice, původní jádro s vesnickým charakterem, odkud se obec dále rozrůstala. Domy jsou okapové orientace a stojí na uliční čáře, parcelace je nepravidelná. Území je charakteristické vyšší zastavěností a nižší výškou zástavby.

Nepřípustné využití

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

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Procento zastavěnosti	Procento zahrady	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Minimální velikost nově oddělenéh o pozemku	Doplňující regulativ
50 %	30%	8 m 2 + 1 nadzemní podlaží	10 m	400 m ²	Stavba na jednotlivém stavebním pozemku může obsahovat maximálně tři bytové jednotky. Domy stojí na hraně uliční čáry nebo max. 2 metry za její hranou a mají šikmou střechu s okapovou orientací do veřejného prostranství. Oplocení směrem do veřejného prostranství musí mít maximální výšku 1,4 m. Oplocení musí být řešeno s průhlednou výplní; případná podezdívka je omezena maximální výškou 0,6 m.“ Minimální šíře nově děleného stavebního pozemku v kontaktu s veřejným prostranstvím je 12 metrů

| BU.1 | BYDLENÍ VŠEOBECNÉ, ROZŠÍŘENÉ CENTRUM

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Bydlení.

Přípustné využití

Občanské vybavení, zejména školství, kulturní zařízení, církevní stavby, domy s pečovatelskou službou, zdravotnictví, veřejná správa; administrativa, hřiště, sportoviště, veřejné stravování, stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy, veřejná prostranství, parky.

Podmíněné využití

Obchody, nerušící provozovny služeb a drobné výroby do velikosti 250 m² hrubé podlažní plochy.

Pro výše uvedené podmíněné využití platí bez rozdílu tyto podmínky:

- stavba je součástí stavby pro bydlení na stavebním pozemku,
- stavba svým provozem nenaruší obytný charakter území (zejména hlukem a exhalacemi).

Pro výše uvedené podmíněné využití platí bez rozdílu tyto podmínky: Stavby budou vhodně začleněny do uliční struktury jako součást obce a nestanou se solitérními stavbami bez přímé vazby na uliční prostranství.



Charakter zástavby:

Širší centrum vesnice obklopující historické jádro. Na mnoha místech je dosud patrná původní parcelace. Uliční síť jde ve stopách historických cest nebo do nich ústí. Území je charakteristické vyšší zastavěností, domy zpravidla přiléhají k sobě. Domy stojí na uliční čáře nebo mají pravidelný odstup od uliční čáry.

Nepřípustné využití

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

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Procento zastavěnosti	Procento zahrady	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Minimální velikost nově odděleného pozemku	Doplňující regulativ
75 50 %	20 % 30% pro nově vymezované pozemky	8 m 2+1 nadzemní podlaží	10 m	35 00 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. Oplocení předzahrádky musí být transparentní a nesmí být vyšší než 1,8 m

| BU.2 | BYDLENÍ VŠEOBECNÉ, NAD VÝVOZEM

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Bydlení v rodinných domech

Přípustné využití

Občanské vybavení, zejména školství, kulturní zařízení, církevní stavby, domy s pečovatelskou službou, zdravotnictví, veřejná správa; administrativa, hřiště, sportoviště, veřejné stravování, stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy, veřejná prostranství, parky.

Podmíněné využití

Obchody, nerušící provozovny služeb a drobné výroby do velikosti 80 m² hrubé podlažní plochy. Pro výše uvedené podmíněné využití platí bez rozdílu tyto podmínky:

- stavba je součástí stavby pro bydlení na stavebním pozemku,
- stavba svým provozem nenaruší obytný charakter území (zejména hlukem a exhalacemi).



Charakter zástavby:

Samostatně stojící rodinné domy. Domy zpravidla stojí v zahradě s pravidelným odstupem od uliční čáry i od hranice pozemku. V lokalitě převažují obytné ulice.

Nepřípustné využití

Zejména sklady, odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, autobazary. A dále stavby pro rodinnou rekreaci.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Procento zastavěnosti	Procento zahrady	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Min. velikost pozemku	Doplňující regulativ
30 %	50 %	8 m 2+1 nadzemní podlaží	10 m	500 m ²	Stavba na jednotlivém stavebním pozemku smí obsahovat v zastavěném území maximálně dvě bytové jednotky, v zastavitelných plochách maximálně jeden byt. Maximální výška oplocení je 1,8 m.

| BU.3 | BYDLENÍ VŠEOBECNÉ, NA PADĚLKÁCH

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití

Stavby pro rodinnou rekreaci, občanské vybavení, zejména školství, kulturní zařízení, církevní stavby, domy s pečovatelskou službou, zdravotnictví, veřejná správa; administrativa, hřiště, sportoviště, veřejné stravování, ubytování.

, stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy, veřejná prostranství, parky.

Podmíněné využití

Obchody, nerušící provozovny služeb a drobné výroby do velikosti 80 m² hrubé podlažní plochy.

Pro výše uvedené podmíněné využití platí bez rozdílu tyto podmínky:

- stavba je součástí stavby pro bydlení na stavebním pozemku,
- stavba 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, autobazary.



Charakter zástavby:

Převažují samostatně stojící rodinné domy v zahradách do mírného svahu. Stavební čára je volná, ulice mají většinou obytný charakter. Lokalita je dobře prostupná s přímou návazností na volnou krajinu.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Procento zastavěnosti	Procento zahrady	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Minimální velikost pozemek	Doplňující regulativ
30 %	60 %	8 m 2+1 nadzemní podlaží	10 m	500 m ²	Stavba na jednotlivém stavebním pozemku smí obsahovat maximálně dvě bytové jednotky. Maximální výška oplocení je 1,8 m.

| BU.4 | BYDLENÍ VŠEOBECNÉ, NA BRANÁCH

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití

Stavby pro rodinnou rekreaci, občanské vybavení, zejména školství, kulturní zařízení, církevní stavby, domy s pečovatelskou službou, zdravotnictví, veřejná správa; administrativa, hřiště, sportoviště, veřejné stravování, ubytování, stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy, veřejná prostranství, parky.

Podmíněné využití

Obchody, nerušící provozovny služeb a drobné výroby do velikosti 80 m² hrubé podlažní plochy. Pro výše uvedené podmíněné využití platí bez rozdílu tyto podmínky:

- stavba je součástí stavby pro bydlení na stavebním pozemku,
- stavba 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, autobazary. A dále stavby pro rodinnou rekreaci.



Charakter zástavby:

Zástavba složená z převážně novějších samostatných či řadových rodinných domů v zahradách s celkově vyšší hustotou zastavění. Odstup staveb od uliční čáry je zpravidla 5 m.

Charakter veřejných prostranství:

Územím procházejí historické cesty, na které navazuje síť ulic; na jejich křížení vznikají malá prostranství. Cesty zpravidla nejsou slepé.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Procento zastavěnosti	Procento zahrady	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativ
30 %	50 %	8 m 2+1 nadzemní podlaží	10 m	500 m ²	Stavba na jednotlivém stavebním pozemku smí obsahovat maximálně dvě bytové jednotky. Maximální výška oplocení je 1,8 m.

| BU.5 | BYDLENÍ VŠEOBECNÉ, U DRÁHY

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Občanské vybavení, zejména školství, kulturní zařízení, církevní stavby, domy s pečovatelskou službou, zdravotnictví, veřejná správa, administrativa, veřejné stravování, ubytování. Jednotlivé obchody a nerušící provozovny služeb a drobné výroby do velikosti 250 m² hrubé podlažní plochy. Veřejná prostranství, parky.

Přípustné využití

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

Podmíněné využití

Bydlení je přípustné jen za podmínek splnění hygienických limitů hluku. Obchody, nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby do velikosti 500 m² hrubé podlažní plochy za podmínky, že budou součástí staveb pro bydlení nebo staveb občanského vybavení uvedených v hlavním využití.

Nepřípustné využití

Zejména sklady, odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, autobazary. A dále stavby pro rodinnou rekreaci.



Charakter zástavby:

Zástavba převážně bytových solitérních domů v blízkosti železniční trati. Stavební čára je volná. Stavby mají větší měřítko oproti okolní zástavbě. Lokalita je zatížena hlukem vlakového provozu.

Charakter veřejných prostranství:

Domy většinou stojí volně ve volně přístupném veřejném prostranství s parkovou úpravou s minimem zpevněných povrchů.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Procento zastavěnosti	Procento zahrady	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Min. velikost pozemku	Doplňující regulativ
40 %	50 %	12 m 3+14 nadzemní podlaží	12 m	Není stanovena	Bytové domy musí na svém stavebním pozemku zřídit dvě odstavná místa na jeden byt. Počet odstavných stání pro ostatní druhy zástavby reguluje ČSN 736110.

|OV| OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, domy s pečovatelskou službou, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, církevní stavby, hřiště a nekrytá sportoviště.

Přípustné využití

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové (veřejné stravování), související s hlavním využitím plochy.

Podmíněné využití

Služební byty nebo ubytování za podmínky, že slouží jako doplněk k hlavní funkci, např. byt pro školníka.



Charakter zástavby:

Soliterní stavby většího měřítka zpravidla volně stojící v zahradě nebo v oploceném areálu.

Nepřípustné využití

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

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Procento zastavěnosti	Procento zahrady	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	
70 %	20 %	není stanovena	12 m	

|OU| OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, domy s pečovatelskou službou, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, církevní stavby, veřejné stravování, nerušící služby, hřiště a nekrytá sportoviště.

Přípustné využití

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

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. Maloobchodní prodej do velikosti 350 m² hrubé podlažní 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.

Nepřípustné využití

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

Charakter zástavby:

Stavby společenského významu, které vhodně doplňují stávající zástavbu a pomáhají dále rozvíjet její potenciál. Stavby mají úzkou vazbu na veřejný prostor a napomáhají jeho kultivaci.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Procento zastavěnosti	Procento zahrady	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Doplňkový regulativ
30%	50%	10 m	12 m	V ploše T.01 je nutné vhodně doplnit prvky hospodárného nakládání s dešťovou vodou (retenční opatření).

| OS | OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Veřejné nekryté sportoviště a hřiště. Odstavné a parkovací plochy pro místní sport a rekreaci.

Přípustné využití

Stavby doplňkové (šatny, stavby sloužící provozu sportovišť) do zastavěné plochy 50 m².

Nepřípustné využití

Stavby, které nesouvisí se sportovním využitím. Zejména sklady, zařízení dopravních služeb, autobazary, pěstitelské a chovatelské využití. Bydlení, objekty pro individuální rekreaci.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Procento zastavěnosti	Procento zahrady	Regulovaná výška zástavby
Není stanovena	Není stanoveno	8 m 1 nadzemní podlaží

| HU.1 | SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Výroba, obchod, administrativa.

Přípustné využití

Veřejné stravování, stavby a zařízení technické infrastruktury, služby a správa, skladování. Čerpací stanice pohonných hmot.

Stavby dopravní infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

Podmíněné využití

V ploše výroba a obchod smí být v jedné stavbě maximálně dva byty nebo ubytování na 20 % podlažní plochy stavby. Zbýlých 80% plochy musí být dle hlavního využití.

Nepřípustné využití

V případě ploch ležících severně od železniční trati je bydlení nepřipustné.

V případě ploch ležících v přímé návaznosti na obytnou zástavbu je nepřipustné umísťovat na pozemek zařízení tak, aby svým provozováním a technickým zařízením narušila užívání staveb a zařízení ve svém okolí.



Charakter území:

Haly a areály určené pro výrobu či obchod.

Zástavba je charakteristická větším měřítkem staveb a vyššími nároky na zpevněné plochy pro parkování a manipulaci se zbožím.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Procento zastavěnosti	Procento zahrady	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby
70 %	25 %	V případě ploch severně od trati není stanovena. V případě ploch ležících v přímé návaznosti na obytnou zástavbu je nejvýše 8 m	11 m

| HU.2 | SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ, PODSKLANÍ MLÝN

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 stájí. Svým charakterem se jedná o objekty stojící ve volné krajině.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Procento zastavěnosti	Procento zahrady	Regulovaná výška budovy	Doplňující regulativy
30 %	60 %	8 m 2+1 nadzemní podlaží	Stavba na jednotlivém stavebním pozemku smí obsahovat maximálně tři byty.

| RZ | REKREACE V ZAHRÁDKÁŘSKÝCH OSADÁCH

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Stavby pro rodinnou rekreaci. Zahrady, zahrádky.

Přípustné využití

Hřiště, sportoviště, drobné sakrální stavby, nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktury, související s hlavním využitím plochy.

Podmíněné využití

U stávajících, již postavených a povolených objektů rodinných domů je možné provádět nástavby a přístavby za těchto podmínek:

- objekt je dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci, která zejména svým profilem odpovídá požadavkům na bydlení
- navýšení objemu nepřekročí zastavěnost 10 % a regulovanou výšku budovy 3 m.

Nepřípustné využití

Změny užívání staveb na trvalé bydlení. Dále jakékoliv jiné využití než hlavní, přípustné nebo podmíněné.



Charakter:

Pozemky pro samozásobitelství a přidruženou rekreaci jsou neoplocené či s transparentními ploty bez podezdívky. Stavby pro rodinnou rekreaci jsou na nich rozmístěny volně, v odstupu zpravidla větším než 10 metrů od okraje cesty. Střechy objektů nevyčínají nad horizont kopce a jsou nižší než koruny okolních stromů. Cesty jsou úzké se šterkovým povrchem.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Procento zastavěnosti	Procento zahrady	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Minimální velikost nově odděleného pozemku	Doplňující regulativ
10 % nejvýše 50 m ² na jednom stavebním pozemku	Min. 85 %	3 m (od nejvyššího místa styku stavby se zemí) 1 nadzemní podlaží	5,5 m (od nejvyššího místa styku stavby se zemí)	500 m ²	Minimální odstup sousedících budov je 10 m. Případné oplocení musí být transparentní, bez podezdívky a nejvýše 1,8 m vysoké. Minimální odstup stavby od osy vnitřní cesty (CK2 hlavní krajinná cesta) je 10 m. Minimální odstup stavby od osy vnější cesty (CK1 páteřní krajinná cesta) je 20 m. V případě, kdy pozemek stojí na křížení dvou cest stejné kategorie, uvažuje se ta cesta, ke které přiléhá užší hrana pozemku.

| RO | REKREACE NA ODDECHOVÝCH PLOCHÁCH

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Stavby pro kulturu, církevní stavby, hřiště a nekrytá sportoviště.

Přípustné využití

Stavby doplňkové související s hlavním využitím (pokladna, toalety, občerstvení), stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

Nepřípustné využití

Zejména bydlení, administrativa. Skladové areály, odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, autobazary.



Charakter zástavby:

Lokality s potenciálem vzniku kulturních a sportovních obecních akcí s vazbou na krajinu.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška budovy	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativy
20 %	Není stanoveno	1 nadzemní podlaží	Není stanovena	Veřejná volně přístupná plocha bez trvalého oplocení.

| TU | TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Umístění staveb a zařízení, které slouží pro zřízení a provozování technického vybavení a technických služeb obce (zásobovací sítě, zařízení na vodních tocích, likvidace odpadů, sběrné dvory).

Přípustné využití

Stavby související se zásobováním pitnou a užitkovou vodou, s odváděním odpadních a dešťových vod, se zásobováním elektrickou energií, se zásobováním zemním plynem a teplem, se spojovými službami (kabelová vedení, vysílače, atd.) a s protipovodňovými úpravami na vodních tocích.

Nepřípustné využití

Veškeré stavby, děje a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

| PU.1 | VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Plochy veřejných prostranství bez omezení přístupu, stavby dopravní a technické infrastruktury a parkové úpravy včetně výsadby stromů.

Přípustné využití

Drobná architektura a vybavenost ploch (sezení, osvětlení, vodní prvky), zastávky autobusů, veřejně přístupná dětská hřiště.

Nepřípustné využití

Zejména oplocení. Dále zejména stavby stánků pro obchody a služby, kromě dočasných.

| PU.2 | VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ, CESTA V KRAJINĚ

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Cesty a dopravní stavby mimo zastavěné území.

Přípustné využití

Stavby technické infrastruktury.

Nepřípustné využití

Zejména oplocení.

| ZP | ZELEŇ PARKOVÁ A PARKOVĚ UPRAVENÁ

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Okrasná a udržovaná veřejně přístupná zeleň v zastavitelném území sídla, zeleň pro krátkodobou rekreaci.

Podmíněné využití

Stavby, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a mají doplňkovou funkci (altány, hřiště, dětská hřiště, WC a další parkové vybavení), nezbytná technická a dopravní infrastruktura.

Nepřípustné využití

Jakékoliv stavby mimo hlavního a podmíněného využití.

| DU.1 | DOPRAVA VŠEOBECNÁ

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Dopravní infrastruktura. Plochy veřejných prostranství bez omezení přístupu, stavby technické infrastruktury a parkové úpravy včetně výsadby stromů.

Přípustné využití

Drobná architektura a vybavenost ploch (sezení, osvětlení, vodní prvky), zastávky autobusů, veřejně přístupná dětská hřiště.

Nepřípustné využití

Veškeré stavby, děje a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

| DS | DOPRAVA SILNIČNÍ

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Dopravní infrastruktura.

Přípustné využití

Související zařízení, technická infrastruktura, doprovodní a izolační zeleň.

Nepřípustné využití

Veškeré stavby, děje a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

| DD | DOPRAVA DRÁŽNÍ

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Veškeré stavby a zařízení, které slouží pro zřízení a provozování železniční dráhy.

Nepřípustné využití

Zejména stavby pro bydlení, veškeré stavby mimo železniční využití, obchody a služby.

| ZZ | ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ

Regulativy způsobu využití

Hlavní využití

Zahrady, hospodářsky využívané, sady, zahradnictví.

Přípustné využití

Protierozní a protipovodňová opatření, stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny. Dopravní infrastruktura (zejména polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty), drobné stavby církevní, mobiliář pro rekreaci a turistiku (sezení, drobné přístřešky do 20 m², DAK), nezbytná technická infrastruktura. Oplocení.

Nepřípustné využití

Stavby, které nesouvisí se zemědělským hospodařením, zejména skladovací haly, bydlení, administrativa, čerpací stanice pohonných hmot, rekreační objekty, odstavná a parkovací stání.

| ZK | ZELEŇ KRAJINNÁ

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Luční porosty, možno zemědělsky využívat jako pastviny a extenzivní louky ke kosení. Rozptýlená vysoká zeleň, vegetační doprovod protierozních opatření, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny, porosty střední a vysoké zeleně.

Přípustné využití

Protipovodňová opatření, dopravní infrastruktura (zejména polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty), drobné stavby církevní, mobiliář pro rekreaci a turistiku (sezení, drobné přístřešky do 20 m², DAK), nezbytná technická infrastruktura.

Nepřípustné využití

Zornění, intenzivní louky, a všechny stavby, které nesouvisí se zemědělským hospodařením, zejména skladovací haly, bydlení, administrativa, čerpací stanice pohonných hmot, stavby pro rodinnou rekreaci, odstavná a parkovací stání.

Regulativy

Oplocení se připouští pouze dočasnými elektrickými ohradníky o výšce max. 1,2 m propustnými pro zvěř nebo dřevěnými bradly, která rovněž zásadním způsobem neomezují migraci zvířat. Oplocení musí dovolovat prostupnost krajiny po stávajících cestách. Ostatní způsoby oplocení volné krajiny jsou vyloučeny.

| AP | ORNÁ PŮDA

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Orná půda, plochy pro hospodaření na zemědělské půdě.

Přípustné využití

Protierozní a protipovodňová opatření, stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny. Dopravní infrastruktura (zejména polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty), drobné stavby církevní, mobiliář pro rekreaci a turistiku (sezení, drobné přístřešky do 20 m²), nezbytná technická infrastruktura.

Nepřípustné využití

Zejména stavby, které nesouvisí se zemědělským hospodařením, zejména skladovací haly, bydlení, administrativa, čerpací stanice pohonných hmot, stavby pro rodinnou rekreaci, odstavná a parkovací stání.

Regulativy

Oplocení zemědělské půdy se přípouští pouze dočasnými elektrickými ohradníky o výšce max. 1,2 m propustnými pro zvěř nebo dřevěnými bradly, která rovněž zásadním způsobem neomezují migraci zvířat. Ostatní způsoby oplocení volné krajiny jsou vyloučeny.

| AL | TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Trvalý travní porost v ZPF využívaný k hospodaření na trvalém travním porostu nebo chov zvířat.

Přípustné využití

Protierozní a protipovodňová opatření, stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny. Dopravní infrastruktura (zejména polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty), drobné stavby církevní, mobiliář pro rekreaci a turistiku (sezení, drobné přístřešky do 20 m²), nezbytná technická infrastruktura. Lehké stavby pro chov zvěře (napajedla, ohradníky, dřevěné přístřešky do 50 m²).

Nepřípustné využití

Zejména stavby, které nesouvisí se zemědělským hospodařením, zejména skladovací haly, bydlení, administrativa, čerpací stanice pohonných hmot, stavby pro rodinnou rekreaci, odstavná a parkovací stání.

Regulativy

Oplocení zemědělské půdy se přípouští pouze dočasnými elektrickými ohradníky o výšce max. 1,2 m propustnými pro zvěř nebo dřevěnými bradly, která rovněž zásadním způsobem neomezují migraci zvířat. Oplocení musí dovolovat prostupnost krajiny po stávajících cestách. Ostatní způsoby oplocení volné krajiny jsou vyloučeny.

| AX | ZEMĚDELSKÉ JINÉ

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Sady. Vzrostlá zeleň.

Přípustné využití

Trvalý travní porost v ZPF využívaný k hospodaření na trvalém travním porostu nebo chov zvířat. Protierozní a protipovodňová opatření, stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny. Dopravní infrastruktura (zejména polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty), mobiliář pro rekreaci a turistiku (sezení, drobné přístřešky do 20 m²), nezbytná technická infrastruktura. Lehké stavby pro chov zvěře (napajedla, ohradníky, dřevěné přístřešky do 50 m²).

Nepřípustné využití

Zejména stavby, které nesouvisí se zemědělským hospodařením, zejména skladovací haly, bydlení, administrativa, čerpací stanice pohonných hmot, stavby pro rodinnou rekreaci, odstavná a parkovací stání.

Regulativy

Oplocení zemědělské půdy se připouští pouze dočasnými elektrickými ohradníky o výšce max. 1,2 m propustnými pro zvěř nebo dřevěnými bradly, která rovněž zásadním způsobem neomezují migraci zvířat. Oplocení musí dovolovat prostupnost krajiny po stávajících cestách. Ostatní způsoby oplocení volné krajiny jsou vyloučeny.

| LU | LESNÍ VŠEOBECNÉ

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Lesy (PUPFL).

Přípustné využití

Stavby pro hospodaření lesa. Dopravní infrastruktura. Nové komunikace pro automobily a těžkou techniku mohou být vymezeny pouze v trasách stávajících cest využívaných při pěstování lesa. Veřejná technická infrastruktura pouze v nezbytně nutných případech.

Nepřípustné využití

Zejména stavby, které nesouvisí s hospodařením lesa. Veškeré činnosti, děje a zařízení ohrožující životní prostředí.

Přípustné využití

Protierozní a protipovodňová opatření, stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny, mobiliář pro rekreaci a turistiku. Technická infrastruktura

Nepřípustné využití

Jakékoliv stavby mimo hlavního a podmíněného využití.

| WU | VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Vodní toky, nádrže a rybníky, a to stálé včetně vysychajících.

Přípustné využití

Stavby pro ochranu a údržbu vodních ploch, pro ochranu proti vodě jako přírodnímu živlu a další vodohospodářské účely.

Nepřípustné využití

Veškeré činnosti, děje a zařízení ohrožující kvalitu podzemních a povrchových vod.

Doplňující regulativ

V zastavitelném území se podél koryt potoků a struh vymezuje zelený pás o šířce 5 m na obě strany od osy pásu. V pásu není možné stavět trvalé ani dočasné stavby, kromě staveb spojených s vodním dílem. Není dovoleno zahrazovat koryto nebo jiným způsobem bránit průtoku.

| DU.2 | DOPRAVA VŠEOBECNÁ, PARKOVACÍ PLOCHY

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Veřejně přístupné plochy v zastavěném území a zastavitelných plochách sídel pro parkování vozidel a plochy pro umístění staveb pro garáže.

Přípustné využití

Dopravní a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití

Veškeré stavby, děje a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

G. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření a asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Označení veřejně prospěšných staveb a opatření:

VPS.01-D.01 pořadové číslo veřejně prospěšné stavby nebo opatření - označení odpovídající dopravní stavby nebo stavby technické infrastruktury

G.1 Veřejně prospěšná opatření

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšná opatření:

VN.01-POP10 protipovodňové opatření (POP10 Opatření na hlavních brněnských tocích pro protipovodňová opatření)

G.2 Veřejně prospěšné stavby

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšné stavby:

VD.01-D.01 koridor dálnice DS10 D1 Kývalka - Slatina
VD.02-D.03 rozšíření a prodloužení ulice U Dráhy
VD.03-D.04 nová uliční síť v zastavitelné ploše Na branách
VD.04 rozšíření ulice Polní
VD.05-D.06 rozšíření ulice Krátká
VD.06-D.22 založení ulice
VD.07-D.07 nová ulice v ploše Nad vývozem

VD.08-D.28 koridor celostátní železniční trati DZ03 Trať č. 240 Brno-hranice kraje

VD.09-D.30 Koridor pro umístění obchvatu silnice III/15273

G.3 Asanace

Územní plán nevymezuje plochy pro asanaci.

H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Územní plán nevymezuje veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství pro uplatnění předkupního práva.

I. Vymezení architektonicky významných staveb a prostorů

pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Pro stavby vymezené jako architektonicky nebo urbanisticky významné, musí architektonickou část projektové dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení nebo projektové dokumentace pro ohlášení stavby či pro vydání stavebního povolení zpracovávat jen autorizovaný architekt dle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě:

- Jako architektonicky a urbanisticky významné se stanovují všechny nadzemní stavby (zejména bytové a rodinné domy, stavby pro obchod a služby a další stavby, které svým uspořádáním ovlivňují kvalitu veřejných prostranství) nebo části těchto staveb sousedící a ležící na veřejných prostranstvích, označených jako „hlavní ulice a náves“ v grafické části. Požadavek se uplatní na výše uvedené nadzemní stavby nebo jejich části, které leží na ploše polohově vymezené uliční čarou do hloubky 15 m od uliční čáry do stavebního pozemku. Předmětem ochrany je kvalita veřejného prostranství, která je určena přilehlými nadzemními stavbami. Jedná se o stavby, které vizuálně ovlivňují veřejné prostranství, tzn. ulice a náměstí a fasády přilehlých budov. Pro stavby dopravní infrastruktury se toto ustanovení použije přiměřeně. Výjimku tvoří stavby technické infrastruktury bez výrazných vnějších znaků (inženýrské sítě v územním plánu vymezených uličních prostranstvích a přípojky přípojných vedení ke stavbám).

Podmínkou vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení, o změně využití území, o ohlášení stavby nebo o stavebním povolení u výše uvedených staveb je zpracování návrhu začlenění objektu do okolní zástavby s grafickým vyjádřením zejména prostorových a materiálových vazeb objektu k okolí, včetně návrhu případných úprav veřejných prostranství. Předmětem ochrany je kvalita veřejného prostranství, která je určena přilehlými nadzemními stavbami.

J. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití

V územním plánu Ostopovice jsou vymezeny tyto územní rezervy:

R.02 koridor vysokorychlostní dopravy VR1: RDZ02 - VRT Javůrek - Brno

R.03 přeložka silnice III/15273

K. Požadavky na uzavření plánovací smlouvy

vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy

Územní plán navrhuje plochu, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním plánovací smlouvy.

PS.01 jako část zastavitelné plochy Z.01 – Na branách

V rámci plánovací smlouvy dojde k vymezení nových parcelních hranic oddělením ploch uličních prostranství upřesněním D.05 vymezením spojnice bodu A (ulice Boženy Němcové) a hrany B (D.04).

PS.02 jako část zastavitelné plochy Z.02 – Za Pomníkem

V rámci plánovací smlouvy dojde k vymezení nových parcelních hranic oddělením ploch uličních prostranství upřesněním D.29 vymezením spojnice bodu E (ulice Boženy Němcové) a bodu F (ulice Polní).

L. Požadavky na územní studie

vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Územní plán navrhuje plochu, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Územní plán stanovuje lhůtu pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti nejpozději do 5 let od vydání změny č. 2 územního plánu Ostopovice. V případě územní studie US.1 je lhůta prodloužena do 3 let od vydání změny č. 2 územního plánu Ostopovice.

US.01 Transformační plocha T.01 - Nové centrum

Územní studie vymezí stavební bloky a veřejná prostranství. Budoucí využití bude splňovat regulativy způsobu využití a zástavba bude respektovat prostorové regulativy. Studie prověří navržené uspořádání v podrobnějším měřítku a stanoví podrobnější prostorové uspořádání území, včetně návrhu parcelace a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Zpracování těchto studií bude obsahovat zejména:

- a. řešení návazností veřejných prostranství na sousední lokality a minimalizace slepých ulic,
- b. požadavky na konkrétní profily uličního prostoru (uličního prostranství),
- c. požadavky na stanovení uliční čáry,
- d. vytvoření parkových ploch o rozloze minimálně 30% řešeného území,
- e. vytvoření parku s retenčním jezírkem nebo jinak vhodně vyřešit nakládání s dešťovou vodou
- f. požadavky na stanovení podrobné prostorové regulace jednotlivých staveb,
- g. alespoň 50 % podlažních ploch bude vyhrazeno pro občanské vybavení (domov seniorů, dům s pečovatelskou službou nebo budova pro kulturu a vzdělávání),
- h. návrh parcelace včetně návrhu možného řešení majetkoprávních vztahů,
- i. požadavky na řešení dopravy (včetně dopravy v klidu) a technické infrastruktury,
- j. zajistit dostatečnou kapacitu ploch odpadního hospodářství.

US.02 Zastavitelná plocha Z.02 – Za Pomníkem

Územní studie vymezí stavební bloky a veřejná prostranství. Budoucí využití bude splňovat regulativy způsobu využití a zástavba bude respektovat prostorové regulativy. Studie prověří navržené uspořádání v podrobnějším měřítku a stanoví podrobnější prostorové uspořádání území, včetně návrhu parcelace a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

- a. řešení návazností veřejných prostranství na sousední lokality a minimalizace slepých ulic,
- ~~b.~~ vedení základních ulic v území bude vycházet ze spojnic míst,
- ~~b-c.~~ budoucí zástavba nesmí být napojena z obchvatu silnice III/15273 (dopravní stavba D.30),
- ~~c-d.~~ požadavky na stanovení uliční čáry,
- ~~d-e.~~ požadavky na stanovení prostorové regulace jednotlivých staveb,
- ~~e-f.~~ návrh parcelace včetně návrhu možného řešení majetkoprávních vztahů,
- ~~f-g.~~ požadavky na řešení dopravy (včetně dopravy v klidu) a technické infrastruktury,
- ~~h.~~ zajistit dostatečnou kapacitu ploch odpadního hospodářství.
- ~~g-i.~~ umístění pásu ochranné a izolační zeleně mezi koridorem pro obchvat silnice III/15273 a vymezenou plochou pro bydlení

M. Etapizace

stanovení pořadí změn v území

Územní plán nenavrhuje etapizaci.

Údaje o územním plánu

Úplné znění územního plánu Ostopovice obsahuje textovou a grafickou část. Z odůvodnění je součástí koordinační výkres, výkres širších vztahů a výkres ZPF a PUPFL:

ČÁST I. ÚZEMNÍ PLÁN

Textová část (celkem 46 stran)

Grafická část:

- N.1 VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ
- N.2 HLAVNÍ VÝKRES
- N.3 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY
- N.4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY
- N.5 VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ

- O.1 KOORDINAČNÍ VÝKRES
- O.2 ŠIRŠÍ VZTAHY
- O.3 VÝKRES ZPF A PUPFL