



ÚZEMNÍ PLÁN OSTOPOVICE

NÁVRH ZMĚNY Č. 2 PRO DRUHÉ OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

DATUM 04/2025



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



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

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

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍ PLÁN OSTOPOVICE - ZMĚNA Č. 2

Správní orgán, který územní plán vydal:	Zastupitelstvo obce Ostopovice, usnesením č. ze dne
Datum nabytí účinnosti změny 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:	

Základní údaje

Objednavatel:	OBECNÍ 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
Oprávněná osoba pořizovatele:	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 www.phap.cz zodpovědná osoba: Ing. arch. Pavel Hnilička, Dipl. NDS ETHZ in Architektur autorizovaný urbanista ČKA 03 126
Autorský kolektiv:	Ing. arch. Pavel Hnilička, Dipl. NDS ETHZ in Architektur / koordinace, architektura, urbanismus Ing. arch. Jana Končáková / architektura, urbanismus Ing. arch. Marek Řehoř / architektura, urbanismus, koordinace Ing. arch. Zuzana Moltašová / architektura, urbanismus

Údaje o vydání a nabytí účinnosti územního plánu:

Územní plán OSTOPOVICE byl vydán Zastupitelstvem obce Ostopovice usnesením č. 7–3/2020 ze dne 30. 6. 2020 (nabytí účinnosti od 16. 7. 2020)
--

Změna č. 1 územního plánu OSTOPOVICE byla vydána Zastupitelstvem obce Ostopovice usnesením č. 7–4/2021 ze dne 16.12.2021 (nabytí účinnosti od 1.2.2022)
--

Obsah:

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	2
A. TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU	5
A.1 Výklad pojmů	5
A.2 Vymezení zastavitelných ploch, transformačních ploch a systému sídelní zeleně	6
A.3 Doprava v klidu	7
A.4 Dopravní stavby	7
A.5 Občanské vybavení	8
A.6 Protierozní opatření a ochrana před povodněmi	9
A.7 Zájmy ministerstva obrany	9
A.8 Plochy s rozdílným způsobem využitím	9
OU OBČANSKÉ VYBAVENÍ všeobecné	14
DU.1 DOPRAVA VŠEOBECNÁ	16
AX ZEMĚDELSKÉ JINÉ	16
A.9 Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření a asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	17
A.10 Vymezení architektonicky významných staveb a prostorů	17
A.11 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití	17
A.12 Požadavky na uzavření plánovací smlouvy	17
A.13 Požadavky na územní studii	17
B. GRAFICKÁ ČÁST ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU	19

Pozn:

Žlutým podbarvením jsou zvýrazněné úpravy, které jsou předmětem druhého opakovaného veřejného projednání.

A. Textová část změny č. 2 územního plánu

Textová část Územního plánu Ostopovice se mění takto
(jsou použita původní označení kapitol v textu územního plánu):

Konkrétně a úplným způsobem jsou změny v textu uvedeny ve srovnávacím textu, který se tak stává nedílnou součástí výrokové části návrhu změny č. 2 územního plánu.

A.1 Výklad pojmů

V kapitole Výklad pojmů:

- o Ruší se „**regulovanou výškou zástavby** se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu stávajícího rostlého terénu po úroveň hlavní římsy, podrobněji viz část F. *Využití ploch*“.
- o Upravuje se pojem Nadzemní podlaží: Ruší se text: „Nadzemním podlažím každé podlaží kromě podlaží podzemních, a to včetně podlaží ustupujícího a podkrovního.“ a nahrazuje se textem: „Nadzemním podlažím každé podlaží, jehož úroveň podlahy, popřípadě převažující části je vyšší nebo rovná 80 cm pod nejvyšší úrovní přilehlého terénu v pásnu o šíři 5 m po obvodu domu.“
- o Doplňují se následující pojmy:

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.

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.2 Vymezení zastavitelných ploch, transformačních ploch a systému sídelní zeleně

V kapitole C.1 vymezení zastavitelných ploch, transformačních ploch a systému sídelní zeleně došlo k revizi a následnému přečíslování ploch.

V odstavci VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH se mění následující:

- o Zastavitelná plocha s označením 1 se mění na zastavitelnou plochu s označením Z.01.
- o Zastavitelná plocha s označením 2 se mění na zastavitelnou plochu s označením Z.02.
- o Zastavitelná plocha s označením 3 se mění na plochu změny v krajině s označením K.12.
- o Zastavitelná plocha s označením 4 se mění na zastavitelnou plochu s označením Z.03.
- o Zastavitelná plocha s označením 5 se mění na zastavitelnou plochu s označením Z.04.
- o Zastavitelná plocha s označením 6 se mění na plochu změny v krajině s označením K.06.
- o Zastavitelná plocha s označením 7 se mění na zastavitelnou plochu s označením Z.05.
- o Zastavitelná plocha s označením 8 se mění na plochu změny v krajině s označením K.03.
- o Zastavitelná plocha s označením 10 se mění na zastavitelnou plochu s označením Z.06.
- o Zastavitelné plochy s označením 12 se uvažují jako proluky a je zařazeny do stabilizovaného území.
- o Zastavitelná plocha s označením 13 se mění na zastavitelnou plochu s označením Z.07.
- o Zastavitelné plochy s označením 14 se uvažují jako proluky a je zařazeny do stabilizovaného území.
- o Zastavitelné plochy s označením 15 se uvažují jako proluky a je zařazeny do stabilizovaného území.
- o Zastavitelná plocha s označením 16 se mění na zastavitelnou plochu s označením Z.08.
- o Zastavitelná plocha s označením 17a se mění na zastavitelnou plochu s označením Z.09. a zastavitelná plocha s označením 17b se mění na K.24.
- o Vzniká nová zastavitelná plocha Z.10, Technická infrastruktura u Nebovid.

Dále došlo v rámci odstavce VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH k doplnění sloupce „Podmínky pro zastavitelnou plochu“ a stanovení podmínky pro zastavitelnou plochu Z.02 ve znění: „Budoucí zástavba nesmí být napojena z obchvatu silnice III/15273 (dopravní stavba D.30).“

V odstavci TRANSFORMAČNÍ PLOCHY se mění následující:

- o Plocha přestavby s označením 18 se mění na plochu transformační s označením T.01.
- o Plocha přestavby s označením 19 se mění na plochu transformační s označením T.02.

V odstavci TRANSFORMAČNÍ PLOCHY se doplňují následující plochy:

- o Transformační plocha s označením T.03, Park v ulici Osvobození.
- o Transformační plocha s označením T.04, Park u pomníku.

V odstavci SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ se doplňuje tabulka navrhovaných změn v krajině.

Označení	Název zastavitelné plochy	Využití	Podmínky
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	Aleť 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 Padělky I.	ZK	
K.10	Pás krajinných úprav Padělky II.	ZK	
K.11	Zahrady Padělky	ZZ	

K.13	Pás krajinných úprav Na Branách	ZK	
K.14	LBK OS01-BR47	ZK	
K.15	LBK OS01-BR47	ZK	
K.16	LBK OS01-BR47	ZK	
K.17	Aleř 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	Doplňení LBK OS03-OS04	ZK	
K.25	Pás ochranné a izolační zeleně mezi koridorem pro obchvat silnice III/15273 a vymezenou plochou pro bydlení	ZK	

V odstavci SYSTÉM SÍDELNÍ ZELEŇ se doplňují následující změny v krajině.

K.23	Zeleň krajinná u ČOV	ZK	
K.24	Sady	AX	Vzdálenost nových staveb bude minimálně 10 m od lesních pozemků.

A.3 Doprava v klidu

V kapitole D.1.2 Doprava v klidu dochází k následujícím změnám:

- o Vypouští se znění: „Všechny nové rodinné domy“ a nahrazuje se zněním: „Každá nová bytová jednotka“.
- o Vypouští se znění: „tento požadavek se neuplatní v plochách |HJ| Historické jádro a |B1| Bydlení rozšířené centrum“.
Přidává se doplňující regulativ ve znění: „V případě, že dojde k nahrazení stávající bytové jednotky jednotkou novou, a nedojde tak k navýšení nároků na dopravu v klidu, a nebude z objektivních důvodů možné zřízení parkových stání, nebude nutné zvyšovat stávající kapacity dopravy v klidu na 2 odstavňá stání pro osobní automobily na bytovou jednotku.“.

A.4 Dopravní stavby

V kapitole D.1.6 Dopravní stavby se upravuje popis staveb D.01 a D.28 takto:

D.01	dálnice	koridor CNZ.DS10 pro rozšíření dálnice D1, stavba DS10 – zkapacitnění dálnice D1, včetně přestavby MÚK a všech souvisejících staveb. V navazující projektové přípravě nutno zajistit územní koordinaci, zejména se záměry I/73 (MÚK Troubsko), a horkovodu z elektrárny Dukovany.
D.28	železnice	Koridor CNZ.DZ03 pro umístění dopravní stavby – rekonstrukce železniční tratě č. 240 Brno - Střelice - Jihlava. Stavba konvenční celostátní železniční trati částečně dvojkolejně Brno – Zastávka u Brna – hranice kraje, optimalizace s elektrizací a částečným zdvojkolejněním.

V kapitole D.1.6 Dopravní stavby se doplňují následující stavby:

D.29	D1	nová místní obslužná komunikace, vymezená spojnicí bodu E (ulice Boženy Němcové) a hrany F (ulice Polní)
D.30	B	Koridor CNU.D.30 pro umístění obchvatu silnice III/15273 o šíři 25 m Bude zohledněn potenciální negativní vliv z této dopravní stavby s ohledem na stávající a návrhové chráněné prostory definované ustanovením § 30 odst. (3) zákona č. 258/2000 Sb. Celková hluková zátěž ze záměrů umístěných na ploše nesmí v souhrnu kumulativních vlivů překračovat imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory a na hranici ploch (s možností situovat chráněné prostory) vymezených v územně plánovací dokumentaci. Při umísťování nových zdrojů hluku musí být respektovány stávající i nově navrhované, resp. v územně plánovací dokumentaci vymezené chráněné prostory; průkaz souladu se stanovenými limity musí být v odůvodněných případech doložen nejpozději v rámci povolenacích řízení s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů, a to v souhrnu kumulativních vlivů.
DZ13	Železnice/ VRT	Koridor CNZ.DZ13 VRT hranice kraje – Brno, vysokorychlostní trať dvojkolejná, včetně souvisejících staveb. V další projektové přípravě nutno zajistit dostatečnou průchodnost tratě pro velké savce, minimalizaci vlivů na migraci ptáků a letounů, zachování funkčnosti prvků ÚSES, minimalizaci rozsahu záboru ZPF a PUPFL, minimalizaci vlivů na ochranné pásmo vodních zdrojů II. stupně, odtokové poměry a čistotu povrchových vod, zachování průchodnosti krajiny, minimalizaci vlivů na krajinný ráz. V další projektové přípravě nutno minimalizovat dopady na obytnou zástavbu, zejména s ohledem na potřebu protihlukových opatření (např. protihlukové stěny, zemní valy) a s ohledem na zmírnění pohledového působení trati (např. vegetační bariéry, překrytí, ozelenění). Zajistit územní podmínky pro nadstandardní protihluková opatření (např. překrytí, tunel, tubus). Nutno dbát na zajištění dobré průchodnosti územím (stávající propojení nutno zachovat či nahradit). V navazující projektové přípravě nutno zajistit územní koordinaci, zejména se záměry I/73 (MÚK Troubsko), a horkovodu z elektrárny Dukovany.

A.5 Občanské vybavení

V kapitole D.3 Občanské vybavení dochází k následujícím změnám:

- o Upravuje se věta: „Nové plochy jsou navrženy v těsné návaznosti na centrum, v lokalitě Nové centrum.“ A mění se na větu: „Nové plochy jsou navrženy v centru obce a v jeho těsné návaznosti.“.
- o Doplnuje se text: „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 převládající funkcí občanské vybavenosti (nekomerční i komerční) zahrnující pozemky staveb občanského vybavení pro širší škálu oblastí občanské vybavenosti.“

A.6 Protierozní opatření a ochrana před povodněmi

V kapitole E.3 Protierozní opatření a ochrana před povodněmi se doplňuje následující regulativ:

- Doplňuje se text: „V rámci jednotlivých zastavitelných ploch i 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 přírodně blízkého hospodaření s dešťovou vodou.“.
Doplňuje se text: „Vymezení retenčních opatření v grafické části územního plánu Ostopovice jsou jen přibližná. Jejich přesnou polohu a velikost je nutné stanovit podrobnější dokumentací.“.

V kapitole E.3 Protierozní opatření a ochrana před povodněmi se mění následující pojmenování:

- o Název přírodně blízkého protipovodňového opatření „TP01“ se mění na „POP10“.

A.7 Zájmy ministerstva obrany

Byla doplněna kapitola D.6 Zájmy ministerstva obrany v následujícím znění:

„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, výstavba větrných elektráren, výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....), výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem, výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky), výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).“.

A.8 Plochy s rozdílným způsobem využitím

V obecné části kapitoly F. Využití ploch se mění a doplňuje následující regulativy:

- o V podkapitole PROSTOROVÉ REGULATIVY se mění a doplňují následující regulativy:
 - o V odstavci **1. Procento zastavění** ruší regulativ: „Na všech stavebních pozemcích zůstává dovoleno stávající procento zastavěnosti – tj. v případě, že je stávající stavba nahrazena novostavbou, může být zachována její původní zastavěnost pozemku.“.
 - o V odstavci **3. Regulovaná výška zástavby** se mění maximální výška šikmé střechy s nejvýše dvěma štíty z 6 metrů na 5 metrů.

Dále se doplňuje regulativ specifikující formu uvádění počtu podlaží následovně: „ve formátu: počet nadzemních podlaží bez podkrovního nebo ustoupeného + počet podkrovních či ustoupených podlaží“.

- o V odstavci **4. Maximální výška zástavby** se zpřesňuje, jak je územním plánem chápána maximální výška zástavby. K původnímu popisu, že se maximální výška měří po úroveň hřebene střechy, se doplňuje, že se měří po úroveň nejvyššího hřebene střechy nebo po atiku.

Dále se z věty: „Plánovaná stavba nesmí překročit regulovanou výšku zástavby ani výšku zástavby.“. Odstraňuje slovo „Plánovaná“.

- o Doplňuje se odstavec **5. Minimální velikost pozemku** ve znění:

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.

- o Doplňuje se odstavec **6. Podmínky pro scelování a dělení pozemků** ve znění:

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.

- o Mění se znění věty: „Prostorové regulativy mohou v odůvodněných případech přesáhnout budovy občanského vybavení, jako například kostel, škola, divadlo, za předpokladu,...“ na větu: „Prostorové regulativy mohou v odůvodněných případech přesáhnout budovy občanského vybavení, konkrétně: kostel, škola, školka, divadlo a budovy veřejné správy, za předpokladu,“.
- o Mění se znění věty: „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.“ na větu: „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.“

- o Doplňuje se odstavec týkající se případných demolic staveb a následné nahrazování stavbami novými o regulativ: „Dále jsou v odůvodněných případech umožněny stavební úpravy a přístavby u stávajících objektů, které svými 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.“.
-
- o Doplňuje se odstavec týkající se tzv. výstupní limity využití území: „V navazujících řízeních vedoucích k povolování jednotlivých staveb a stavebních záměrů musí být zajištěno, aby umístění výroby a obytné zástavby bylo provedeno tak, aby emise z případných výrobníh nezasahovaly do obytné zástavby a neobtěžovaly zejména zápachem.“
- o Ruší se odstavec „Definice ploch s rozdílným využitím“.
- o V kapitole F.1 Plochy s rozdílným způsobem využití se mění výčet ploch s rozdílným způsobem využití. U všech dochází ke změně názvu. Některé plochy jsou vzhledem k úpravě ploch s rozdílným způsobem využití související s převodem územního plánu do Jednotného standardu územně plánovací dokumentace vypuštěny a následně převedeny do jiné plochy s rozdílným způsobem využití nebo naopak vznikají plochy nové.

Nově již územní plán nerozděluje plochy s rozdílným způsobem využití na plochy v zastavitelném území, na plochy v nezastavěném území a na plochy v zastavitelném a nezastavěném území.

Měněné plochy s rozdílným způsobem využití:

- o Plocha |HJ| Historické jádro se mění na plochu |SC| Smíšené obytné centrální.
- o Plocha |B1| Bydlení rozšířené centrum se mění na plochu |BU.1| Bydlení všeobecné, rozšířené centrum.
- o Plocha |B2| Bydlení Nad Vývozem se mění na plochu |BU.2| Bydlení všeobecné, Nad Vývozem.
- o Plocha |B3| Bydlení Na Padělkách se mění na plochu |BU.3| Bydlení všeobecné, Na Padělkách.
- o Plocha |B4| Bydlení Na Branách se mění na plochu |BU.4| Bydlení všeobecné, Na Branách.
- o Plocha |B5| Bydlení U Dráhy se mění na plochu |BU.5| Bydlení všeobecné, U Dráhy.
- o Plocha |UK| Zemědělská usedlost se mění na plochu |HU.2| Smíšené výrobní všeobecné, zemědělská usedlost.
- o Plocha |VO| Výroba a obchod se mění na plochu |HU.1| Smíšené výrobní všeobecné.
- o Plocha |PP| Parkovací plochy se mění na plochu |DU.2| Doprava všeobecná - parkovací plochy.
- o Plocha |TI| Technická infrastruktura se mění na plochu |TU| Technická infrastruktura všeobecná.
- o Plocha |OV| Občanská vybavenost se mění na plochu |OV| Občanské vybavení veřejné.
- o Plocha |RV| Rekreační vybavenost se mění na plochu |RO| Rekreační na oddechových plochách
- o Plocha |S| Sport se mění na plochu |OS| Občanské vybavení, sport.
- o Plocha |CH| Chatová a zahrádková osada se mění na plochu |RZ| Rekreační v zahrádkářských osadách.
- o Plocha |SZ| Soukromá zahrada se ruší a slučují se s plochou |ZZ| Zeleň, zahrady a sady.
- o Plocha |P| Park se mění na plochu |ZP| Zeleň parková a parkově upravená.
- o Plocha |UP| Uliční prostranství se mění na plochu |PU.1| Veřejná prostranství všeobecná.
- o Plocha |CK| Cesta v krajině se mění na plochu |PU.2| Veřejná prostranství všeobecná, cesta v krajině.
- o Plocha |D| Dálnice se mění na plochu |DS| Doprava silniční.
- o Plocha |ZS| Zahrada a sad se mění na plochu |ZZ| Zeleň zahradní a sadová.
- o Plocha |OP| Orná půda se mění na plochu |AP| Orná půda.

- o Plocha |LP| Louka a pastvina se mění na plochu |AL| Trvalé travní porosty.
- o Plocha |KZ| Krajinná zeleň se mění na plochu |ZK| Zeleň krajinná.
- o Plocha |L| Les se mění na plochu |LU| Lesní všeobecné.
- o Plocha |DZ| Dopravní infrastruktura – doprovodná zeleň se ruší a bude zařazena do ploch |DU.1| Doprava všeobecná
- o Plocha |Ž| Železnice se mění na plochu |DD| Doprava drážní.
- o Plocha |V| Vodní plocha se mění na plochu |WU| Vodní a vodohospodářské všeobecné.

Nové plochy s rozdílným způsobem využití:

- o |OU| Občanské vybavení všeobecné,
 - o |DU.1| Doprava všeobecná
 - o |AX| Zemědělské jiné
- o U plochy **|SC| Smíšené obytné centrální** se mění následující body.
- o Mění se procento zastavěnosti z 80% na 50%.
 - o Mění se procento zahrady z 10% pro nově vymezované pozemky na 30%.
 - o Doplnuje se prostorový regulativ Minimální velikost pozemku nově odděleného pozemku a stavuje se na 400 m².
 - o Regulativ regulované výšky zástavby je doplněn o zpřesnění možného počtu nadzemních podlaží na 2+1.
 - o Do doplňujících regulativů se doplňuje věta: „Minimální šíře nově děleného stavebního pozemku v kontaktu s veřejným prostranstvím je 12 metrů“.
- o U plochy **|BU.1| Bydlení všeobecné, rozšířené centrum** se mění následující body.
- o Z Podmíněného využití se ruší pojem: „Ubytování do kapacity 15 lůžek“.
 - o Doplnuje se procento zahrady pro nově vymezené pozemky 30%. Pro již zastavěné pozemky se stanovuje 20%.
 - o Regulativ regulované výšky zástavby je doplněn o zpřesnění možného počtu nadzemních podlaží na 2+1.
 - o Nově se stanovuje maximální výška zástavby na 10 m.
 - o Doplnuje se prostorový regulativ Minimální velikost pozemku nově odděleného pozemku a stanovuje se na 300 m².
- o U plochy **|BU.2| Bydlení všeobecné, Nad Vývozem** se mění následující body.
- o V hlavním využití se ruší využití „Bydlení“ a nahrazuje se využitím „Bydlení v rodinných domech“.
 - o Z Podmíněného využití se ruší pojem: „Ubytování do kapacity 15 lůžek“.
 - o Mění se procento zastavěnosti z 40% na 30%.
 - o Regulativ regulované výšky zástavby je doplněn o zpřesnění možného počtu nadzemních podlaží na 2+1.
 - o Doplnuje se prostorový regulativ Minimální velikost pozemku a stavuje se na 500 m².
 - o Ruší se doplňkový regulativ ve znění: „Minimální plocha nově oddělovaných stavebních pozemků je 500 m²“.
- o U plochy **|BU.3| Bydlení všeobecné, Na Padělkách** se mění následující body.
- o V hlavním využití se ruší využití „Bydlení“ a nahrazuje se využitím „Bydlení v rodinných domech“.
 - o Regulativ regulované výšky zástavby je doplněn o zpřesnění možného počtu nadzemních podlaží na 2+1.
 - o Doplnuje se prostorový regulativ Minimální velikost pozemku a stavuje se na 500 m².
- o U plochy **|BU.4| Bydlení všeobecné, Na Branách** se mění následující body.
- o V hlavním využití se ruší využití „Bydlení“ a nahrazuje se využitím „Bydlení v rodinných domech“.
 - o Regulativ regulované výšky zástavby je doplněn o zpřesnění možného počtu nadzemních podlaží na 2+1.

- o Doplňuje se prostorový regulativ Minimální velikost pozemku a stavuje se na 500 m².
- o U plochy **|BU.5| Bydlení všeobecné, U Dráhy** se mění následující body.
 - o Regulovaná výška zástavby je stanovena na 13 metrů, 4 nadzemní podlaží.
 - o Mění se regulativ maximální výšky zástavby na 13 m.
- o U plochy **|OV| Občanské vybavení veřejné** se mění následující body.
 - o Znění podmíněného využití se mění z: „Služební byty nebo ubytování za podmínky, že slouží jako doplněk k hlavní funkci, a že budou tvořit maximálně 30% podlažní plochy staveb na pozemku. 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.“ na „Služební byty nebo ubytování za podmínky, že slouží jako doplněk k hlavní funkci, např. byt pro školníka.“.
 - o Mění se procento zastavěnosti z 60% na 70%.
 - o Mění se procento zahrady z 30% na 20%.

- o Nově se vymezuje plocha **|OU| Občanské vybavení všeobecné**, která stanuje následující:

|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 (veřejné stravování), 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 P.01 je nutné vhodně doplnit prvky hospodárného nakládání s dešťovou vodou (retenční opatření).

- o U plochy **[OS] Občanské vybavení - sport** se mění následující bod.
 - o Hlavní využití se ze znění: „Kryté a nekryté hřiště, sportoviště, klubovny. Odstavné a parkovací plochy pro místní sport a rekreaci.“ na „Veřejné nekryté sportoviště a hřiště. Odstavné a parkovací plochy pro místní sport a rekreaci.“
 - o Z Přípustného využití se vyškrtávají pojmy tribuna a veřejné stravování. Mění se i maximální možná zastavěná funkce doplňkových staveb z 350 m² na 50 m².
- o U plochy **[HU.2] Smíšené výrobní všeobecné, zemědělská usedlost** se mění následující body.
 - o V hlavním využití se ruší funkce „Ubytování, stravování“.
 - o Do podmíněného využití se doplňuje text: „Ubytování, stravování, za podmínky, že budou součástí hlavní stavby nebo souboru staveb hlavního využití a bude zabírat maximálně 30% podlažní plochy stavby nebo souboru staveb.“
 - o Z podmíněného využití se odebírá věta: „Bydlení za podmínky, že se jedná o součást areálu staveb hlavního využití, jako byt správce, zaměstnance nebo majitele.“
 - o Znění Charakteru zástavby se mění z: „Zemědělská usedlost s rekreačním využitím tvořená budovou bývalého mlýna, stájí a solitérním rodinným domem. Svým charakterem se jedná o objekty stojící ve volné krajině.“ na „Zemědělská usedlost původně s hospodářským využitím, tvořená budovou bývalého mlýna a stájí. Svým charakterem se jedná o objekty stojící ve volné krajině.“
- o U plochy **[RZ] Rekreační v zahrádkářských osadách** se mění následující body.
 - o Doplňuje se prostorový regulativ Minimální velikost pozemku nově odděleného pozemku a stavuje se na 500 m².
 - o Do doplňujícího regulativu byla doplněna věta: „V případě, kdy pozemek stojí na křížení dvou cest stejné kategorie, uvažuje se ta cesta, ke které přiléhá užší hrana pozemku.“
 - o Do doplňujícího regulativu se doplňuje podmínka: „Každá stavba pro rodinnou rekreaci musí být napojena na veřejně přístupnou komunikaci.“
- o U plochy **[LU] Lesní všeobecné** se do Přípustného využití doplňuje: „mobiliář pro rekreaci a turistiku“.

- o Nově se vymezuje plocha **|DU.1| Doprava všeobecná**, která stanovuje následující:

|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.

- o Nově se vymezuje plocha **|AX| Zemědělské jiné**, která stanovuje následující:

|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 zvířat (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.

A.9 Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření a asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

- o V kapitole G.1 Veřejně prospěšná opatření se mění označení protipovodňového opatření VPO01/TP01 na VN.01-POP10
- o Do kapitoly G.2 Veřejně prospěšné stavby byla doplněny stavby:
VD.09-D.30 - Obchvat silnice III/15273
VD.10-DZ13 - VRT hranice kraje-Brno včetně souvisejících staveb

A.10 Vymezení architektonicky významných staveb a prostorů

- o V kapitole I. Vymezení architektonicky významných staveb a prostorů se doplňuje následující text:

„Pro stavby dopravní infrastruktury se toto ustanovení použije přiměřeně. Výjimku tvoří stavby technické infrastruktury bez výrazných vnějších znaků (inženýrské sítě v územním plánem 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.“.

A.11 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití

~~V kapitole J. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití se ruší územní rezerva UR.01 koridor Jihozápadní tangenta RDS08 Troubsko (D1) – Modřice (D52/JT) a územní rezerva UR.03 přeložka silnice III/15273.~~

Ruší se celý text kapitoly J. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití a nahrazuje se větou:

„Územní plán nevymezuje žádné plochy ani koridory územních rezerv.“

A.12 Požadavky na uzavření plánovací smlouvy

- o V kapitole K. Požadavky na uzavření plánovací smlouvy se doplňuje následující text:

DU.01 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 hrany F (ulice Polní).

A.13 Požadavky na územní studie

- o V kapitole L. Požadavky na územní studie byla ponechána územní studie US.01 **Transformační plocha T.01 - Nové centrum**. A lhůta pro její vypracování byla prodloužena o 3 roky.
- o V kapitole L. Požadavky na územní studie se doplňuje následující text:

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,
- c. budoucí zástavba nesmí být napojena z obchvatu silnice III/15273 (dopravní stavba D.30),
- d. požadavky na stanovení uliční čáry,
- e. požadavky na stanovení prostorové regulace jednotlivých staveb,
- f. návrh parcelace včetně návrhu možného řešení majetkoprávních vztahů,
- g. požadavky na řešení dopravy (včetně dopravy v klidu) a technické infrastruktury,
- h. zajistit dostatečnou kapacitu ploch odpadního hospodářství.
- i. umístění pásu ochranné a izolační zeleně mezi koridorem pro obchvat silnice III/15273 a vymezenou plochou pro bydlení

B. Grafická část změny č. 2 územního plánu

Změna č. 2 územního plánu Ostopovic obsahuje textovou a grafickou část.

Grafická část návrhu změny č. 2

- 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

Změnové výkresy:

(výkresy zobrazující věcné změny v územním plánu (mimo úpravy související s uvedením územního plánu do jednotného standardu ÚPD)

- Z.1 VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ
- Z.2 HLAVNÍ VÝKRES
- Z.3 VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ

Odůvodnění změny č.2 územního plánu

Textová část odůvodnění

Příloha – srovnávací text, vyjadřující úplné znění po změně č. 2

Grafická část odůvodnění:

- O.1 KOORDINAČNÍ VÝKRES
- O.2 ŠIRŠÍ VZTAHY
- O.3 VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU