

**Změna č.4 územního plánu  
OSTOPOVICE  
NÁVRH pro společné jednání  
TEXTOVÁ ČÁST**

<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI</b>	
<b>Správní orgán, který územní plán vydá:</b>	Zastupitelstvo obce Ostopovice
Datum nabytí účinnosti:	
<b>Oprávněná úřední osoba pořizovatele</b> Jméno a příjmení:	Ing. arch. Radek Boček
Pořizovatel:	Obecní úřad Ostopovice
Podpis:	
Otisk úředního razítka:	

Projektant:

Atelier M.A.A.T.

Autor koncepce:	Ing. arch. Martin Jirovský, Ph. D.
Zodpovědný projektant:	Ing. arch. Martin Jirovský, Ph. D.
Projektant:	Kateřina Štorcová
Projektant ÚSES:	Mgr. Václav Novák

Květen 2014

## OBSAH

<b>1. Vymezení zastavěného území</b>	str. 4
<b>2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</b>	str. 4
2.1 Hodnoty přírodní	str. 4
2.2 Hodnoty kulturní	str. 4
2.3 Hodnoty civilizační	str. 4
<b>3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</b>	str. 4
<b>4. Koncepce veřejné infrastruktury, vč. podmínek pro její umíst'ování</b>	str. 5
4.1 Dopravní infrastruktura	str. 5
4.2 Technická infrastruktura	str. 5
4.2.1 Vodovod a kanalizace	str. 5
4.2.2 Elektrická energie	str. 5
4.2.3 Odpadové hospodářství	str. 5
4.3 Občanské vybavení veřejné infrastruktury	str. 5
4.4 Veřejná prostranství	str. 5
<b>5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod.</b>	str. 6
5.1 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití	str. 6
5.2 Návrh ÚSES, vymezení ploch pro ÚSES	str. 6
5.3 Prostupnost krajiny	str. 6
5.4 Protierozní opatření, ochrana před povodněmi	str. 6
5.5 Rekreace	str. 7
5.6 Dobývání ložisek nerostných surovin	str. 7
<b>6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)</b>	str. 8
6.1 Zastavěné území a zastavitelné plochy	str. 8
6.2 Nezastavěné území a nezastavitelné plochy	str. 8

7. **Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit** str. 11
- 7.1 Vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS) str. 11
- 7.2 Vymezení veřejně prospěšných opatření (VPO) str. 11
- 7.3 Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit str. 11
8. **Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona** str. 12
9. **Stanovení kompenzačního opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona** str. 12
10. **Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro její pořízení a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti** str. 12
11. **Stanovení pořadí změn v území (etapizace)** str. 12
12. **Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části** str. 12

## **1. Vymezení zastavěného území**

Hranice zastavěného území vymezená v platném územním plánu se nemění.

## **2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Základní koncepce rozvoje obce se nemění.

### **2.1 Hodnoty přírodní**

Ochrana kulturních hodnot není návrhem změny č.4 dotčena.

### **2.2 Hodnoty kulturní**

Ochrana kulturních hodnot není návrhem změny č.4 dotčena.

### **2.3 Hodnoty civilizační**

Ochrana kulturních hodnot není návrhem změny č.4 dotčena.

## **3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

Urbanistická koncepce obce se změnou č.4 nemění. Nejsou vymezeny žádné další zastavitelné plochy.

**Plochy přestavby**

Plochy přestavby nejsou vymezeny.

## 4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

### 4.1 Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravy se změnou č.4 územního plánu mění tak, že se vypouští územní rezerva Jihozápadní tangenty Troubsko (D1/R43) – Rajhrad, kdy ve změně č. 3 ÚP Ostopovice je vymezena coby územní rezerva dálnice a rychlostní silnice.

Stávající krajská komunikace č. III/15270 zůstává ve své trase zachována, vypuštěním územní rezervy se nepředpokládá mimoúrovňové křížení.

Při hranici vypuštěné plochy územní rezervy – tangenty je navržena místní komunikace v severní části území, převzata z platného územního plánu, zajišťující dopravní spojení severozápadní části sídla směrem k navržené trafostanici TR8.

Stávající cesty u vodojemu v lokalitě „Hájky“, pomístní název „U staré dálnice“, v místě křížení účelové komunikace spojující Ostopovice a chatovou oblastí „U třech bříz“ s Jihozápadní tangentou byly zachovány, návrh na jejich nahrazení novými účelovými komunikacemi byl vypuštěn.

V rámci plochy železnice a jejího ochranného pásma jsou přípustné stavby a zařízení pro železnici (modernizace a elektrizace tratě).

V rámci další aktualizace nebo nového územního plánu bude řešena územní ochrana koridoru vysokorychlostní dopravy VR1 Praha- Brno- hranice ČR/Rakousko dle zadané ÚTS „VRT Praha- Brno“.

V jižní části správního území je navržena účelová komunikace, která propojuje jižní cíp správního území s dalšími plochami pro obhospodařování pozemků.

### 4.2 Technická infrastruktura

#### 4.2.1 Vodovod a kanalizace

##### Vodovod

V koridoru změny č.4 je navržen vodojem

##### Kanalizace

Koncepce se změnou č.4 územního plánu nemění.

#### 4.2.2 Elektrická energie a plyn

Do severní části řešeného území zasahuje navržené elektrické vedení a navržení trafostanice TR8.

#### 4.2.3 Odpadové hospodářství

Koncepce se změnou č.4 územního plánu nemění.

### 4.3 Občanské vybavení veřejné infrastruktury

Koncepce se změnou č.4 územního plánu nemění.

### 4.4 Veřejná prostranství

Koncepce se změnou č.4 územního plánu nemění.

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

### **5.1 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití**

Koncepce uspořádání krajiny se změnou č.1 nemění. Vypuštěním územní rezervy zůstává průchodnost krajiny nezměna, propojení jihovýchodní části správního území tak zůstane zachováno. Plochy, vymezené jako plochy územní rezervy jihozápadní tangenty, jsou v návrhu změny č.4 vymezeny převážně jako plochy zahrad a sadů bez objektů, zahrad a sadů s objekty rekreace, trvalé travní porosty, plochy krajinné zeleně. Vypuštěním územní rezervy se de-facto potvrzuje stávající stav.

V rámci plochy železnice a jejího ochranného pásma jsou přípustné stavby a zařízení pro železnici (modernizace a elektrizace tratě).

### **5.2 Návrh územního systému ekologické stability (ÚSES), vymezení ploch pro ÚSES**

Koncepce ÚSES se návrhem změny č. 4 nemění. Posiluje se stabilita ploch C2 (biocentrum) a K2 (biokoridor) díky vypuštění územní rezervy, která může mít negativní vliv na tyto dva navrhované prvky ÚSES.

Výčet prvků zasahujících do řešeného území

Číslo	Typ	Rozloha v řešeném území zm. č. 4
C 2	Lokální biocentrum	0,4510 ha
C 3	Lokální biocentrum	0,4324 ha
C 4	Lokální biocentrum	0,0576 ha
K 6	Lokální biokoridor	954 m
I 9	Interakční prvek	230 m
I 11	Interakční prvek	398 m
I 13	Interakční prvek	91 m
I 16	Interakční prvek	86 m
I 17	Interakční prvek	265 m

### **5.3 Prostupnost krajiny**

Prostupnost krajiny se návrhem změny č.1 zlepšuje díky odstranění rezervy Jihozápadní tangenty.

### **5.4 Protierozní opatření, ochrana před povodněmi**

Koncepce se změnou č.4 územního plánu nemění.

## **5.5 Rekrece**

Koncepce rekreace se změnou č.4 územního plánu nemění.

## **5.6 Dobývání ložisek nerostných surovin**

V návrhu změny č.4 nejsou vymezeny žádné plochy pro dobývání ložisek nerostných surovin.

**6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

## **6.1 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY**

Následující podmínky využití ploch se týkají pouze plochy dotčených Změnou č.1 územního plánu obce.

### **Plochy bydlení "B"**

#### **Hlavní využití**

- obytné objekty a doplňkové stavby ke stavbě hlavní
- zařízení základního občanského vybavení a služeb, která mají obslužný charakter ve vztahu k bydlení

#### **Přípustné využití:**

- bydlení, doplňkové stavby ke stavbě hlavní
- plochy veřejné zeleně
- menší sportovní plochy
- základní občanské vybavení (maloobchod, předškolní zařízení, nerušící služby a malé dílny)
- nezbytné stavby pro dopravu a technickou vybavenost

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- nekapacitní ubytovací zařízení

#### **Nepřípustné využití:**

- všechny děje neuvedené jako hlavní, přípustné a podmíněně
- jsou zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí (výroba, kapacitní sklady a dopravní zařízení - čerpací stanice PH a pod), včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, která jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro zónu bydlení



## **Plochy technického vybavení "T"**

### **Hlavní využití**

-umístění staveb a zařízení, které slouží pro technickou obsluhu území (plochy a zařízení pro zásobování vodou, plynem, elektrickou energií, pro odvádění a likvidaci odpadních vod, pro telekomunikace, pro sběr, třídění, likvidaci a ukládání odpadů a jinou technickou vybavenost).

### **Přípustné využití:**

-jsou stavby a zařízení technické povahy, administrativa a zařízení dopravy ve vazbě na objekty TV podmíněně přípustné jsou

### **Podmíněně přípustné využití:**

-služební byty

### **Nepřípustné využití:**

-pokud trvá veřejný zájem, není přípustné využití pro jiné účely

## **Plochy pro dopravu "DA"**

### **Hlavní využití**

-umístění staveb a zařízení, která slouží pro obsluhu území automobilovou dopravou

### **Přípustné využití:**

-stavby a zařízení dopravní a technické povahy  
-drobné účelové stavby související s dopravní obsluhou sídla

### **Podmíněně přípustné využití:**

-stavby a zařízení technického vybavení

### **Nepřípustné využití:**

-ostatní stavby

## **6.2 NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A NEZASTAVITELNÉ PLOCHY**

### **Lesy hospodářské**

#### **Hlavní využití**

-pozemky trvale určeny k plnění funkce hospodářských lesů

#### **Přípustné využití:**

-využívání v souladu se zákonem č. 289/1995 Sb. – lesní zákon  
-přípustné jsou jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství

#### **Nepřípustné využití:**

-výstavba ostatních objektů  
-zmenšování ploch lesů ve prospěch zón produkčních  
-všechny objekty, které by mohly sloužit individuální rekreaci.

## **Orná půda**

### **Hlavní využití**

-slouží pro hospodaření na zemědělské půdě, nebo k činnosti související s hospodařením

### **Přípustné využití:**

-změny kultur (včetně kultury les na půdách horších bonit a na těžce obhospodařovatelných pozemcích), pokud nedojde ke změně krajinného rázu nebo zhoršení stability území (eroze)

### **Podmíněně přípustné využití:**

-drobné stavby pro vykonávání zemědělské činnosti např. skleníky a seníky  
-drobné stavby hospodářského zázemí v zahradách  
-výstavba objektů dopravní a technické obsluhy

### **Nepřípustné využití:**

-výstavba objektů jiného druhu

## **Zahrady a sady s objekty rekreace**

### **Hlavní využití**

-plochy pobytové rekreace v chatách a zahradních domcích v zahradách a sadech

### **Přípustné využití:**

-rekreační využití  
-společná hygienická zařízení

### **Podmíněně přípustné využití:**

-drobné stavby pro chovatelství a pěstitelství

### **Nepřípustné využití:**

-bydlení, všechny jiné druhy staveb a činností

## **Zahrady a sady bez objektů**

-zahrady na východních svazích Přední hory ponechat jako hospodářské, bez objektů, případné přístřešky pro nářadí neumísťovat výše nežli je kóta 275 m

## **Plochy krajinné zeleně**

### **Hlavní využití**

-slouží k zachování přírodních a krajinných hodnot a pro vytváření náhrady za ztracené původní přírodní prostředí  
-pozemky rozptýlené zeleně v krajině, izolační a liniové zeleně.

### **Přípustné využití:**

-činnosti a zařízení sloužící k zachování ekologické rovnováhy území  
-rekreační využití bez stavební činnosti

-zřizování pěších a cyklistických stezek

#### **Podmíněně přípustné využití:**

-výstavba objektů obsluhy území (jednotlivé stavby pro vykonávání nezbytné hospodářské činnosti) a dopravní a technické obsluhy

#### **Nepřípustné využití:**

-výstavba ostatních objektů včetně objektů individuální rekreace.  
-zmenšování ploch přírodních zón ve prospěch zón produkčních  
-činnosti, zařízení stavby, které by ve volné krajině rušily její ráz

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

### **7.1 Vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS)**

Změnou č.4 se ruší veřejně prospěšná stavba, pro kterou lze uplatnit vyvlastnění rozšíření D1. Tento návrh je z návrhu změny č.3

Napojení nově navržených účelových komunikací v lokalitě „Hájky“, pomístní název „U staré dálnice“, v místě křížení účelové komunikace spojující Ostopovice a chatovou oblastí „U třech bříz“ s Jihozápadní tangentou je rovněž vypuštěno jako veřejně prospěšné opatření..

### **7.2 Vymezení veřejně prospěšných opatření (VPO)**

Žádné VPO nejsou změnou č.4 vymezeny.

- Opatření k podpoře regionálních prvků ÚSES

Žádná opatření k podpoře regionálních prvků ÚSES nejsou návrhem změny č.4 vymezena.

### **7.3 Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Žádné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nebyly změnou č.4 vymezeny.

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

Žádné nové veřejně prospěšné stavby a prostranství nebyly vymezeny.

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

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

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

Žádné takové plochy nejsou stanoveny

11. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Etapizace není stanovena.

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

Textová část návrhu ÚP Ostopovice čítá 9 stran A4.  
Grafická část návrhu ÚP Ostopovice obsahuje 5 výkresů:

1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ	1 : 5 000
2	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 5 000
3	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1 : 5 000
4	VÝKRES KOORDINAČNÍ	1 : 5 000
5	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1 : 25 000