



# Obecní úřad Ostopovice

U Kaple 260/5, 664 49 Ostopovice  
[www.ostopovice.cz](http://www.ostopovice.cz), tel./fax.: 547 211 381

Obecní úřad  
OSTOPOVICE

Došlo dne: 6.9.2019  
Čj.: OSTOP/0433/2019  
Počet listů: 9  
Počet příloh: .....  
Počet listů příloh: .....

Dne: 5. 9. 2019      Ing. arch. Radek Boček      Tel: 777 823 409      email: [radek.bocek@email.cz](mailto:radek.bocek@email.cz)

## Zápis z veřejného projednání návrhu územního plánu Ostopovice

Na základě ust. § 6 odst. 2 stavebního zákona Obecní úřad Ostopovice, jako pořizovatel územního plánu Ostopovice, a v souladu s ust. § 52 stavebního zákona, svolal veřejné projednání návrhu územního plánu Ostopovice na čtvrtek 5. 9. 2019 od 17:00 do sálu restaurace U Volejníků, školní 1/20, Ostopovice. Veřejné projednání probíhalo s tímto stručně zaznamenaným průběhem:

1. Jednání zahájil starosta obce, Mgr. Jan Symon (dále jen „JS“), který přivítal všechny přítomné, představil projektový tým, vedoucího ateliéru, Ing. arch. Pavla Hniličku („PH“), autorizovanou architektku a projektantku územního plánu Ing. arch. Janu Kafkovou („JK“), Ing. arch. Zuzanu Věžníkovou, a dále tzv. létajícího pořizovatele, Ing. arch. Radka Bočka („RB“), kterému následně předal slovo.
2. Ing. Arch. Boček jako pořizovatel zdůraznil, že se jedná o veřejné projednání návrhu ÚP dle ust. § 52 stavebního zákona. Námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Námitky k prvkům náležejícím regulačnímu plánu mohou uplatnit i osoby uvedené v § 85 odst. 1 a 2, zjednodušeně žadatel, obec, vlastníci pozemku nebo stavby a sousedé. Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tj. **do 12. 9. 2019 včetně**, může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatní ve stejné lhůtě stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 50) změněny. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek jsou na tuto skutečnost výslovně upozorňovány. Ke stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje nebo regulačního plánu vydaného krajem, se nepřihlíží.
3. Dále Ing. arch. Jana Kafková představila obsah návrhu územního plánu pro veřejné řízení v těchto hlavních bodech:
  - a. Projektant vysvětlil základní urbanistickou koncepci, která je promítnuta do jednotlivých výkresů územního plánu Ostopovice.
    - **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 dostupnosti. Podél západního a východního okraje navrhuje zelený pás, který zajistí jeho plynulý přechod do volné krajiny.

- **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, návrh proto stanovuje regulativy, které koordinují jejich výstavbu s důrazem na charakter jednotlivých osad a jejich polohu v krajině.
  - **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 zařazením do systému cest a krajinné infrastruktury.
- b. Ostopovice krásně a jasně vymezuje dráha a vrch Přední hora, mimo leží zhruba stejně velké lokality zahrádkářských osad, které se postupně nabalují na starou „německou“ dálnici.
- c. Urbanistická struktura sídla je dělena do několika celků:
- Historické jádro - centrum vesnice, jádro s vesnickým charakterem, odkud se obec dále rozrůstá, domy stojí na historických cestách, zpravidla přímo na uliční čáře s okapovou orientací, území je charakteristické vyšší zastavěností a nižší hladinou zástavby,
  - Rozšířené centrum - širší centrum obce 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,
  - Nad Vývozem – pro lokalitu jsou typické samostatně stojící domy, zástavba není příliš kompaktní, v lokalitě převažují obytné ulice se zhoršenou prostupností. V lokalitě se nachází mnoho rezerv, které mohou být zastavěny,
  - Na Padělkách – domy ustupují dále od ulic, velmi zde již je cítit blízkost volné krajiny,
  - Na Branách – lokalita plná rodinných a bytových domů, stavební čára je zde volná, většina domů je již mladšího data, domy jsou zde i vyšší,
  - Osady – jednotlivé zahrádkářské osady mimo vlastní sídlo, které přinášejí mnoho pozitiv z hlediska rekreačního potenciálu území, ale i určitá negativa pro obsluhu daného území.

- d. Hledání hranice sídla – na západním okraji jsme se snažili zcelit hranici zastavitelných ploch, na okraji jsme navrhli zelený pás, na východním okraji jsme také zcelili na základě dnes platného územního plánu zastavitelné plochy, doplnili jsme plochy sídelní zeleně.
- e. 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.
- f. 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.
- g. Dále projektantka územního plánu představila obsah jednotlivých výkresů.
- Výkres základního členění obsahuje vymezení zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch změn v krajině,
  - Hlavní výkres – obsahuje plochy s rozdílným způsobem využití, každá plocha má svůj index, např. B1, B2, B3, B4, podle toho je poté v textové části popsáno jejich přípustné, podmíněné a nepřípustné využití a s tím jsou také spojeny stanovené prostorové regulativy, jde o nejdůležitější výkres,
  - Dopravní infrastruktura – stanovuje kategorie komunikací, parkoviště, železnici.
  - Technická infrastruktura – stanovuje koncepci technické infrastruktury a hlavní páteřní řady technické infrastruktury, děleno do výkresu vodního hospodářství, kanalizace, energetiky,
  - Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření – stanovuje plochy důležité pro veřejné zájmy, tedy i plochy s možností vyvlastnění nebo uplatnění předkupního práva,
  - Výkres krajiny – stanovuje plochy s rozdílným využitím ve volné krajině vč. stanovení prvků ÚSES a hlavních krajinných tras a cest.
- h. Dále projektantka územního plánu představila regulativy stanovené textovou částí územního plánu pro jednotlivé typy ploch s rozdílným způsobem využití na příkladu „Bydlení na Padělkách“, regulace je stanovena prostřednictvím regulativ:
- Procento zastavěnosti,
  - Procento zahrady,
  - Regulovaná výška zástavby,
  - Maximální výška zástavby,
  - Doplňující regulativ.



4. Veřejné projednání poté pokračovalo diskusí s tímto průběhem:

- a. **Jiří Ochvat** – mám dotaz ke komunikacích, které budou páteřní, z čeho budou, komunikace v lesích, kdo to určuje, z čeho cesty budou? JK: stanovujeme šířku a hierarchii cestní sítě, nestanovujeme materiál. Jiří Ochvat: jde mi o lokalitu U Mostu, už je tam RD, bude tam asfaltka, nebo štěrková cesta, nebo se zarůst travou. Za sebe říkám, aby ve volné krajině nebyly asfaltové cesty. RB: součástí ÚP mají být jen dálnice, silnice a místní komunikace I., II., a výjimečně III. třídy. Jiří Ochvat: Kdo to bude určovat, ten povrch a šířku, kdo to bude povolovat? PH: ÚP není projektem, stavby cest bude povolovat stavební úřad v rámci navazující územního nebo stavebního řízení. JS: Musíme řešit problém přestaveb chatových lokalit na lokality pro trvalé bydlení, kde chybí kapacitní cesty a technická infrastruktura. PH: Mnichovice u Prahy, vedle 3 000 stálých obyvatel je 3 500 chatařů, mnozí lidé koupili chatu jako levný pozemek, zbourali chatu a postaví RD se 4 garážovými stání, zatímco komunikace v rekreační lokalitě může být 3m, veřejná komunikace v obytné čtvrti by měla mít min. 8m šířku veřejného prostoru.
- b. **Libor Kožík** – když se vezmu, kolik je tady lidí, a kolik ploch se mění, např. na krajinnou zeleň, tak mám pocit, že by ti lidé o tom měli vědět. Jezírko na vjezdu do Ostopovic, např. JK: Jde o grafickou značku pro suchý poldr. JS: ÚP neřeší konkrétní pozemky, ale plochy, nedíváme se na konkrétního vlastníka, ale na území jako celek, tak, aby se jednotlivé funkce co nejlépe doplňovaly. Zde chceme koncentrovat dešťové vody. PH: To je návrh, je poprvé veřejně představován, je potřeba uplatnit námitku, připomínku. Libor Kožík – máme pozemek v dnešním územním plánu pro bydlení, v novém je vymezen jako krajinná zeleň. Nesouhlasím s tím. JS: Obesíláme jen formou veřejné vyhlášky, není to ideální, ale lepší nástroj doručení SZ nezná.
- c. **Eva Pšikalová** – Vyskočilovy louky, co tam bude, zástavba nebo domov důchodců? JS: bude tam občanská vybavenost, je tam předepsána územní studie. JK: Územní studie má prověřit podmínky pro rozhodování v území. PH: Územní studie je nezávazný podklad, ale ÚP může stanovit závaznou podmínku pořízení této územní studie. JK: V tomto případě ÚP stanovuje i základní mantinely pro řešení této územní studie. Eva Pšikalová – už byl požadavek na územní studii podán? JS: Doposud nikoliv. Je to nástroj, kterou si Obec Ostopovice zachovává kontrolu nad tímto územím.
- d. **Jaroslav Kucek** – máme pozemek, čekáme už 8 let na územní plán. JS: pokud nebude opakované veřejné projednání, tak konec I. kvartálu 2020, pokud bude, tak cca za rok.
- e. **Václav Ďásek** – co jsou ty červené zuby na severovýchodním okraji obce? PH: To je hranice zastavěného území, kterou musíme zakreslit do územního plánu.
- f. **Pavína Činčurová** – zastupuji Ing. Poláka, z Padělek, v roce 2019 podával námitku, jednalo se o dopravní infrastrukturu. RB: Ano, je to vypořádáno jako připomínka č. 1 k návrhu ÚP pro společné jednání. Pavína Činčurová – pochopila jsem, že nechcete řešit dopravní a technické stavby pro rekreační lokality. JS: To ne, ale nevybavuji si žádnou

konkrétní MK nebo účelovou komunikaci ve volné krajině, kterou bychom chtěli vylepšovat.

- g. **František Zuza** – před zahájením Vaší práce jsme dávali připomínku. RB: byl to požadavek do zadání nového ÚP, pod bodem 44. je vypořádáno jako „PROVĚŘIT – pokud to bude možné a urbanisticky vhodné, respektovat stávající využití, pokud ne, lze zde uplatnit instrument předkupního práva pro Obec Ostopovice, pokud plocha bude vymezena jako veřejné prostranství dle ust. § 7 vyhl. 501/2006 Sb.“. JK: Dejte námitku, určitě to nebude problém najít kompromisní řešení.
- h. **Martin Hora** – plocha pro bydlení byla zkrácena, připojuji se k dotazu, z jakého důvodu byla plocha pro bydlení redukována, navrhuji posunout o cca 20m. JS: Určitě podejte písemnou námitku. MH: schválíme ÚP, ale jak je možné, že jeden úřad rozhodne, že to je možné, a druhý, že není. JS: změnil se SZ, od 1.1.2018 vydává úřad územního plánování Šlapanice závazná stanoviska pro jednotlivé stavební záměry. MH: mohu už nyní podat žádost o závazné stanovisko? JS: Ne, ÚÚP Šlapanice je nejvíce přetížený úřad územního plánování, má to cenu až po vydání nového ÚP.
- i. **Václav Ďásek** – koupím za 3 mil. pozemek, tam je pozemek pro stavbu, ale úředník řekne, že to z nějakého důvodu nejde. Proč ten ÚP tedy vlastně děláme? JS: ÚP stanovuje více regulativů než jen funkční využití dané plochy, záměr může být v rozporu např. s výškou objektu nebo s jiným objemových parametrem stavby. V jiných státech je ÚP regulován i vzhled plotu nebo barva fasády RD.
- j. **Libor Kožik** – toto je ÚP, ale existuje i RP, tím bychom mohli konkrétněji stanovit podmínky na místo úřadu. RB: Stanovisko ÚÚP se vydává z hlediska souladu záměru se závaznou ÚPD, tou je i regulační plán.
- k. **Zdeněk Kryštof** – přes náš pozemek je vedena obslužná komunikace typu „C“. RB: Jde o komunikaci s kódem D.22, jde o záměr „nová ulice s navazující pěšinou v zahrádkové osadě Pod Přední horou“, kategorie D1/D2, tedy komunikace se smíšeným provozem (D1) a pěší komunikace (D2), nemáte se tedy čeho bát. ZK: Jste teprve 3. obec, která si diktuje podmínky velikosti objektů pro individuální rekreaci v chatových lokalitách. JS: bylo vysvětleno, že nechceme, aby se z chatových lokalit staly plochy pro trvalé bydlení. ZK: Nestálo by za to vyslyšet přání majitelů pozemků, aby se zde mohlo stavět, a zvětšit velikost max. půdorysu staveb. Víme min. o polovině vlastníků, které chtějí také zvětšit velikost staveb. JS: Nechceme se rozrůst na 3 000 obyvatel, chceme to držet. Podejte námitky, mluvím sám za sebe, rozhoduje zastupitelstvo. PH: pokud je Vás víc, a dokážete se domluvit, např. na komunikaci a na TI, může to být téma pro změnu územního plánu. RB: každé 4 roky se bude ÚP aktualizovat, bude projednávána tzv. zpráva o uplatňování ÚP za uplynulé období. Pokud bude potřeba, budou přidávány další zastavitelné plochy.
- l. **Michal Hrazdíra** – chtěl bych se přidat k požadavku na zveřejnění vypořádání připomínek. V ÚP je vymezena plocha parku, proč, když tam byla plocha pro bydlení. PH: podle současného územního plánu je tam plocha zeleně, nesmí se tam stavět.

- m. **František Zuza** – jakou mám možnost změnit vypořádání námítky. RB: ad a) přesvědčit nadpoloviční většinu zastupitelů, aby Vaší námítce vyhověli, ad b) požádat o přezkum KÚ JHMK, ad c) podat správní žalobu ke KS dle soudního řádu správního.
- n. **Jan Franc** – mám chatu, která má tu zvláštnost, že má 2 popisná čísla a jsou na dvou parcelách. Mohu každou z nich dostavět do 50m. PH: Bude řešeno při navazujícím správním řízení stavebním úřadem a úřadem územního plánování.
- o. **Věra Pustějovská** – kde a kdy bude vlaková stanice? Řeší návrh ÚP ochranu obytné části před hlukem z dálnice? JS: Kompletuje se dokumentace pro SP, do 2-3 let by měla být železniční zastávka v provozu. Je reálné, že stavba bude příští rok zahájena. Pokud jde o ochranu před D1, zapracovali jsme zelený pás a rozšíření dálnice bude spojeno s realizací protihlukových stěn. Připravujeme měření hluku, kdy bude dálnice v plném provozu. VP: A ta zeleň bude kde? JS: pás zeleně podél dálnice. Nedokážu Vám ale slíbit, kdy bude výsadba zeleně realizována. VP: Je to tedy na nic, protože obec neuvažuje tyto zelené pásy vykoupit a vysázet. JS: Ne, neuvažujeme o tom, že bychom vykupovali pozemky pro ochrannou zeleň kolem dálnice. Snažíme se vykupovat pozemky, dělit velké lány na drobnější celky, vytvářet podmínky pro zadržování vody v krajině, ale je to práce na desítky let. Zelený pás kolem dálnice je úkolem státu, ŘSD, MD, ne úkolem obec, nemáme na to sílu. VP: A dále mě zajímá prostor křižovatky v JV části obce. JS: Je zde zpracována ÚS ateliérem arch. Hniličky, za 4-5 by mohla být křižovatka přestavěna dle studie, SÚS je nakloněna přestavbě. VP: A dále do Ostopovic, je zde zdemolovaná stavba, holá plocha. JS: je zde projekt na stavbu řadových domů, čeká na stavební povolení.
- p. **Roman Hamerský** – je v návrhu ÚP zakreslena územní rezerva pro jihozápadní tangentu. JS – ano, máme ji zakreslenou, jako územní rezervu, musíme respektovat nadřazenou ÚPD, kterou jsou ZÚR JHMK.

5. Pořizovatel poděkoval všem přítomným za velmi aktivní přístup a ukončil veřejné projednání návrhu územního plánu v 19:38.

**Zapsal:**

- Ing. arch. Radek Boček



**Ověřili:**

- Mgr. Jan Symon, starosta obce
- Ing. arch. Pavel Hnilička, zodpovědný projektant ÚP



**Příloha:**

- prezenční listina z veřejného projednání