



ÚZEMNÍ PLÁN OSTOPOVICE

ZMĚNA Č. 2

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2

06/2024

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

Obsah:

A.	ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
A.1	Postup při pořízení změny územního plánu	3
A.2	Soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	5
A.3	Soulad návrhu změny územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území	10
A.4	Soulad návrhu změny územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů pořízení a zpracování změny č. 8 územního plánu je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími právními předpisy.	10
A.5	Soulad návrhu změny územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů.....	10
A.6	Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů	10
A.7	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	11
A.8	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	11
A.8.1	Výklad pojmů	11
A.8.2	Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	11
A.8.3	Doprava v klidu	12
A.8.4	Občanské vybavení	12
A.8.5	Protierozní opatření a ochrana před povodněmi	12
A.8.6	Využití ploch	13
A.8.7	Plochy s rozdílným způsobem využití	14
A.8.8	Veřejně prospěšná opatření	17
A.8.9	Veřejně prospěšné stavby	17
A.8.10	Vymezení architektonicky významných staveb a prostorů.....	17
A.8.11	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití.....	17
A.9	Návrh rozhodnutí o námitkách	18
A.10	Vypořádání připomínek	18

A. Odůvodnění změny č. 2 územního plánu

A.1 Postup při pořízení změny územního plánu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Podmíněné využití

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

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

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

Podmíněné využití

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

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

Další bude doplněno v průběhu pořizování.

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

Změna č. 2 územního plánu je v souladu s **Politikou územního rozvoje České republiky**. Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 5 a 4 (dále jen „PÚR ČR“), schválené Usnesením vlády ČR o Aktualizaci č. 1 PÚP ČR (ze dne 15.04.2015) a o Aktualizaci č. 2 a 3 schválené Usnesením vlády č. 629 a č. 630 (ze dne 02.09.2019), o Aktualizaci č. 5 schválenou Usnesením vlády č. 833 (ze dne 17.08.2020) a o aktualizaci č. 4 schválenou Usnesením vlády č. 618 (ze dne 12.7.2021).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Během prověřování stabilizovaných ploch došlo k následujícím úpravám:

- o Stávající parková plocha v ulici Osvobození před bytovými domy byla zařazena do parkových ploch ZP a je tedy nově evidována jako plocha přestavby P.03. Stávající využití plochy je dlouhodobě parkové a její případné zastavění trvalou stavbou je nežádoucí. V současné době je na pozemku umístěna dočasná stavba.
- o Stávající parková plocha na křížení ulic B. Němcové a Polní je zafixována parková plocha U pomníku. Její původní zatřídění do ploch veřejného prostranství nezajišťovalo dostatečnou ochranu a případný rozvoj této plochy.
- o Došlo k revizi zastavitelných ploch v oblasti zahrádkářských osad, kde došlo k nápravě chybného začlenění stávajících proluk ve stabilizovaném území do zastavitelných ploch.

- *Prověření vymezených zastavitelných ploch, již využití zastavitelné plochy vymezit jako stav a zahrnout do zastavěného území, části zastavitelných ploch, které doposud nebyly zastavěny, znovu prověřit včetně možnosti jejich přeřazení zpět do nezastavěného území, proluky doposud nezastavěné zůstanou součástí ploch zastavitelných nebo ploch přestavbových.*

- o Došlo k revizi zastavitelných ploch v oblasti zahrádkářských osad, kde došlo k nápravě chybného začlenění stávajících proluk ve stabilizovaném území do zastavitelných ploch.
- o Došlo k úpravě zastavitelné plochy Z.02 Za Pomníkem. Vzhledem k plánované realizaci východního obchvatu obce již není účelné zachovávat územním plánem navrhovaný zelený klín SZ „Soukromých zahrad“. Ten byl uvažován jako přirozený přechod mezi krajinou a sídlem a měl tvořit hranu sídla. Tuto úlohu bude v budoucnu zastupovat nová obchvatová komunikace. Lokalita je vzhledem k blízkosti cesta obce a návaznosti na páteřní komunikaci B. Němcové k rozvoji příhodná. Zároveň dojde realizaci nové komunikace a k výraznému snížení provozu v ulici Polní a tím ke ztrátě důvodu iniciovat podél ulice Polní vznik kompaktnější zástavby. Proto se mění funkční zatřídění zástavby podél ulice Polní mění z plochy BU.1 na plochu BU.3.

Rozšíření zastavitelné plochy Z.02 vyvolá nové zábory ZPF o výměře 0.68 ha. Zároveň s tímto novým zábořem dochází změnou č.2 k redukci záborů ZPF odebráním zastavitelné ploch 17b o výměře 1,1 ha v přímé návaznosti na další pozemky ZPF.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A.7 Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů

Bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání.

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

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

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

A.9 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

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

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

V textové části územního plánu Ostopovice dochází k následujícím změnám:

A.9.1 Výklad pojmů

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

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

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

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

|SZ| Soukromá zahrada a plochy **|ZS| Zahrada a sad** sloučeny do jedné, vyhlášce č. 501/2006 Sb. odpovídající, funkční plochy **|ZZ| Zeleň – zahrady a sady**.

Vzhledem k tomu, že tato funkční plocha svým charakterem odpovídá § 7a Plochy zeleně, vyhlášky č. 501/2006 Sb., byly plochy s náležitostí do této funkční plochy zařazeny do ploch změn v krajině.

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

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

A.9.3 Doprava v klidu

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

Vzhledem k tomu, že převodem územního plánu do Jednotného standardu územně plánovací dokumentace dochází k přejmenování ploch přestavby na zkratku P.xx, je nutné přejmenovat označení parkovacích ploch ve tvaru PP.xx.

A.9.4 Občanské vybavení

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

Funkční plocha **|OV| Občanské vybavení – veřejné**, která je přejmenovanou původní plochou **|OV| Občanské vybavenost**, je nově vymezena pouze pro na pozemku školy a mateřské školy a na pozemek určený k jejich rozvoji.

A.9.5 Protierozní opatření a ochrana před povodněmi

Do kapitoly E.3 Protierozní opatření a ochrana před povodněmi byla přidána podmínka: „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.“.

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

A.9.6 Využití ploch

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

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

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

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

Na základě nového regulativu „Minimální velikost pozemku“, který platí na novou i stávající parcelaci, a regulativu „Minimální velikost nové odděleného pozemku“, který jen na novou parcelaci, se do většiny ploch s rozdílným způsobem využití doplňuje hodnota velikosti minimálního stavebního pozemku, na kterém lze umístit stavbu. Tuto podmínku nemusí splnit jen nezbytné objekty technické a dopravní infrastruktury. Stávající objekty na pozemcích nesplňující minimální velikost pozemku je možné nahradit stavbou novou, pokud novostavba splní veškeré ostatní regulativy dané plochy nebo pokud je stavba nahrazena objektem o stejném objektu jako původní stavba. Případně se na ní dá, v odůvodněných případech, vztáhnout regulativ: „V případě nástavby či přístavby stávajícího rodinného domu na pozemku nesplňující regulativ minimální rozměry 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. Nástavba a přístavby ke stávající stavbě pro rodinnou rekreaci na pozemku, který nesplňuje regulativ minimální rozměry, nejsou přípustné.“

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

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

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

A.9.7 Plochy s rozdílným způsobem využití

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

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

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

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

- **|SC| SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ**
 - o Bylo sníženo procento zastavěnosti z 80% na 50% a zvýšení procenta zahrady z 10% jen pro nově vymezované pozemky na 30% pro všechny pozemky. Změna je vyvolaná zkušeností s povolováním záměrů v území a má za účel zabránit neadekvátně velkému rozvoji území. Došlo k prověření stávající zastavěnosti v lokalitě a byla zvolena stávající typická míra zastavěnosti.

- V prostorovém regulativu byla zpřesněna regulovaná výška tak, aby bylo jednoznačně uvedeno, že jsou povolena 2 nadzemní podlaží a jedno podkrovní či ustoupené podlaží.
- Nově se reguluje Minimální velikost nově odděleného pozemku a stanovuje se hodnota 400 m². Tato hodnota byla určena prověřením velikosti pozemků v dané ploše a bylo vytipováno, u kterých pozemků by bylo ještě přípustné případné další dělení.
- Spolu s regulativem Minimální velikost nově odděleného pozemku byla stanovena minimální šířka nově odděleného stavebního pozemku v kontaktu s veřejným prostranstvím na 12 metrů. Díky tomuto regulativu má být zamezeno vzniku případných nových stavebních pozemků v zadní části zahrad s úzkým napojením na komunikaci. Dále dojde k zamezení vzniku pro tuto lokalitu typologicky nevhodné zástavby.

- |BU.1| BYDLENÍ VŠEOBECNÉ, ROZŠÍŘENÉ CENTRUM

- Bylo sníženo procento zastavěnosti ze 70% na 50% pro stávající domy. Dochází k zvýšení procenta zahrady z 20% jen pro nově vymezované pozemky na 20% pro stávající pozemky a 30% pro nově vymezované pozemky. Změna je vyvolaná zkušeností s povolováním záměrů v území a má za účel zabránit neadekvátně velkému rozvoji území. Došlo k prověření stávající zastavěnosti v lokalitě a byla zvolena stávající typická míra zastavěnosti.
- V prostorovém regulativu byla zpřesněna regulovaná výška tak, aby bylo jednoznačně uvedeno, že jsou povolena 2 nadzemní podlaží a jedno podkrovní či ustoupené podlaží.
- Byla stanovena Maximální výška výstavby na 10 metrů. Tato hodnota byla určena jednak průzkumem stávající zástavby, a dále s přihlédnutím na provázanost s regulativem Regulovaná výška zástavby. Společně účinně regulují povolenou výšku zástavby.
- Nově se reguluje Minimální velikost nově odděleného pozemku a stanovuje se hodnota 500 m². Tato hodnota byla určena prověřením velikosti stávajících pozemků v dané ploše a bylo vytipováno, u kterých pozemků by bylo ještě přípustné případné další dělení.
- Zároveň došlo k vypuštění „Ubytování do kapacity 15 lůžek“ z podmíněného využití. Vzhledem k blízkosti krajského města Brno není v obci potřeba iniciovat vznik ubytovacích zařízení. Tato možnost zůstává v centrální části obce.

- |BU.2| BYDLENÍ VŠEOBECNÉ, NAD VÝVOZEM

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

- |BU.3| BYDLENÍ VŠEOBECNÉ, NA PADĚLKÁCH

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

- **|BU.4| BYDLENÍ VŠEOBECNÉ, NA BRANÁCH**
 - Došlo k drobné úpravě hlavního využití z „Bydlení“ na „Bydlení v rodinných domech“ z důvodu jednoznačnosti výkladu v ploše možné formy bydlení.
 - Bylo sníženo procento zastavěnosti ze 40% na 30%. Změna je vyvolaná zkušeností s povoláním záměrů v území a má za účel zabránit neadekvátně velkému rozvoji území. Došlo k prověření stávající zastavěnosti v lokalitě a byla zvolena stávající typická míra zastavěnosti.
 - V prostorovém regulativu byla zpřesněna regulovaná výška tak, aby bylo jednoznačně uvedeno, že jsou povolena 2 nadzemní podlaží a jedno podkrovní či ustoupené podlaží.
 - Nově se reguluje Minimální velikost pozemku a stanovuje se hodnota 500 m². Tato hodnota byla určena prověřením velikosti stávajících pozemků v dané ploše a bylo vytipováno, u kterých pozemků by bylo ještě přípustné případné další dělení.

- **|BU.5| BYDLENÍ VŠEOBECNÉ, U DRÁHY**
 - Byla stanovena regulovaná výška zástavby na 10 metrů a zpřesněna regulovaná výška tak, aby bylo jednoznačně uvedeno, že jsou povolena 3 nadzemní podlaží a jedno podkrovní či ustoupené podlaží.
 - Vzhledem ke stabilizaci území není pro plochu stanovena minimální velikost pozemku.

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

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

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

-
- **|HU.2| SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ, PODSKALNÍ MLÝN**
 - Vzhledem k odlehlé poloze Podskalního mlýna od zastavěné části obce není v této ploše umožněn rozvoj bydlení a ubytování bez vazby na provoz objektu. Z toho důvodu je z hlavního využití vyjmuta ubytování a stravování. Rušené využití bylo přesunuto do podmíněně přípustného využití a zapodmínkováno následovně: „Ubytování, stravování a bydlení za podmínky, že budou součástí hlavní stavby nebo souboru staveb hlavního využití a bude zabírat maximálně 30% podlažní plochy stavby nebo souboru staveb.“
 - Jemelkův mlýn není, vzhledem k těsné blízkosti dálnice D1, dále rozvíjen.

- Plocha byla zaříděna jako plocha smíšená výrobní z důvodu snahy zachovat určitou míru bydlení a ubytování (ta v je v ploše smíšené výrobní výjimečně umožněna). Plochy zemědělské bydlení v žádném případě neumožňují. Plochy smíšené a plochy pro bydlení nekorespondují se stávajícím stavem a nenasledují zamýšlený rozvoj lokality.
- **|RZ| REKREACE – ZAHRÁDKÁŘSKÉ OSADY**
 - Nově se reguluje Minimální velikost nově odděleného pozemku a stanovuje se hodnota 500 m². Tato hodnota byla určena prověřením velikosti stávajících pozemků v dané ploše a zvážením možného dalšího rozvoje lokalit vzhledem ke stávajícím kapacitám a stavu veřejné vybavenosti v místě.
 - Neadekvátní rozvoj zahrádkářských osad upravuje dále regulativ stanovující, že každá stavba pro rodinnou rekreaci musí být napojena na veřejně přístupnou komunikaci.
 - Byl doplněn vysvětlující regulativ, který osvětluje, který hrana pozemku je určující pro stanovení odstavu stavby od osy krajinné cesty. Vzhledem k, v místě typickém, výrazně podlouhlém tvaru pozemku, je za orientaci určující určena užší hrana pozemku.

Nově se doplňují následující plochy s rozdílným způsobem využití:

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

A.9.8 Veřejně prospěšná opatření

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

A.9.9 Veřejně prospěšné stavby

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

A.9.10 Vymezení architektonicky významných staveb a prostorů

- Došlo ke zpřesnění jakých staveb se podmínka vypracování architektonické části projektové dokumentace autorizovaným architektem týká, a kterých ne.
- Dále byl doplněn text, který specifikuje, jaké jevy mají být během projednání posuzovány (např. začlenění objektu do okolní zástavby, materiálové a prostorové vazby k okolí ...) Dále je předepsán návrh případných úprav veřejných prostranství.

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

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

- Došlo k vyjmutí územní rezervy UR.01 koridor Jihozápadní tangenta RDS08 Troubsko (D1) – Modřice (D52/JT) z důvodu vypuštění tohoto záměru nadřazené územně plánovací dokumentace, ZÚR JMK.

A.9.12 Požadavek na dohodu o parcelaci

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

A.9.13 Požadavek na územní studii

- Vzhledem k rozšíření zastavitelné plochy Z.02 je nutné zajistit její koordinovaný rozvoj. Z toho důvodu je pro zastavění této plochy stanovena podmínka zpracování územní studie. V rámci studie dojde k vyjasnění otázek dopravního napojení nově vzniklých pozemků, především umístění nové komunikace v místě spojnice bodů E a F (nově vymezená Dopravní stavba D.29), dále dojde ke stanovením podmínek pro novou výstavbu a k rozvaze o možném řešení majetkoprávních vztahů.
- Požadavek je označen kódem DU.01, **část zastavitelné plochy Z.02 – Za Pomníkem**. Označení je zvoleno vzhledem k členění ploch dle Jednotného standardu do ploch, kde je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie a uzavřením dohody o parcelaci.
- Došlo k prodloužení lhůty pro vypracování územní studie US.1. Lhůta je prodloužena o 3 roky od vydání této změny územního plánu. Nutnost prodloužení je zdůvodněna neaktivní spoluprací ze strany některých majitelů dotčených pozemků.

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

V rámci změny Z2 Územního plánu dochází k novému záboru Z.Z02b na zastavitelné ploše Z.02.

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

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

Nejsou navrhovány nové zábory PUPFL.

A.12 Návrh rozhodnutí o námitkách

Bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání.

A.13 Vypořádání připomínek

Bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání.