

# ÚZEMNÍ PLÁN OSTOPOVICE

TEXTOVÁ ČÁST

07/2020

Pavel Hnilicka Architekti, s.r.o.  
162 00 Praha 6 Cukrovarnická 46  
[www.hnilicka.cz](http://www.hnilicka.cz)



**ZÁZNAM O ÚČINNOSTI**  
**ÚZEMNÍ PLÁN OSTOPOVICE**

Správní orgán, který územní plán vydal:	Zastupitelstvo obce Ostopovice obec Ostopovice, U Kaple 260/5 664 49 Ostopovice, dne 30.6.2020, pod č. usn. 7-3/2020
Datum nabytí účinnosti územního plánu:	16.7.2020
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

Pořizovatel: Ing. arch. Radek Boček  
Harantova 1450, 397 01 Písek  
T: 777 823 409  
E: radek.bocek@email.cz

Zpracovatel: Pavel Hnilička Architekti, s. r. o.  
Cukrovarnická 46, 162 00 Praha 6  
T: 233 344 575  
E: info@hnilicka.cz  
W: [www.hnilicka.cz](http://www.hnilicka.cz)

Jednatel: Ing. arch. Pavel Hnilička, Dipl. NDS ETHZ in Architektur

Autorský kolektiv: Ing. arch. Pavel Hnilička, Dipl. NDS ETHZ in Architektur /  
koordinace, architektura, urbanismus, autorizace ČKA 03 126

Ing. arch. Jana Kafková / architektura, urbanismus

Ing. arch. Michal Leňo / architektura, urbanismus

Ing. arch. Karolína Röschl / architektura, urbanismus

Ing. arch. Vít Rýpar / architektura, urbanismus

Ing. arch. Zuzana Věžníková / architektura, urbanismus

Ing. Petr Hrdlička / městské inženýrství

Ing. Jan Dřevíkovský / příroda a krajina

Ing. Josef Filip / doprava

# ČÁST I. – ÚZEMNÍ PLÁN

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI .....	3
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK .....	4
VÝKLAD POJMŮ .....	5
A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....	7
B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE HODNOT .....	7
C. URBANISTICKÁ KONCEPCE .....	8
C.1 Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	9
D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY .....	10
D.1 Dopravní infrastruktura .....	10
D.1.1 Silniční doprava .....	10
D.1.2 Doprava v klidu .....	11
D.1.3 Pěší a cyklistická doprava .....	11
D.1.4 Železniční doprava .....	12
D.1.5 Veřejná doprava .....	12
D.1.6 Dopravní stavby .....	12
D.2 Technická infrastruktura .....	13
D.2.1 Zásobování vodou .....	13
D.2.2 Zásobování požární vodou .....	13
D.2.3 Odkanalizování území .....	13
D.2.4 Zásobování plynem .....	13
D.2.5 Zásobování elektrickou energií .....	14
D.2.6 Telekomunikace .....	14
D.3 Občanské vybavení .....	14
D.4 Veřejná prostranství .....	14
D.5 Ochrana obyvatelstva .....	14
E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY .....	15
E.1 Územní systém ekologické stability (ÚSES) .....	15
E.2 Prostupnost krajiny .....	17
E.3 Protierozní opatření a ochrana před povodněmi .....	17
E.4 Rekreace .....	17
F. VYUŽITÍ PLOCH .....	18
F.1 Plochy v zastavitelném území .....	21
HJ  HISTORICKÉ JÁDRO .....	21
B1  BYDLENÍ ROZŠÍŘENÉ CENTRUM .....	22
B2  BYDLENÍ NAD VÝVOZEM .....	23
B3  BYDLENÍ NA PADĚLKÁCH .....	24
B4  BYDLENÍ Na BraNÁCH .....	25
B5  BYDLENÍ U DRÁHY .....	26
UK  ZEMĚDĚLSKÁ USEDLOST .....	27
VO  VÝROBA A OBCHOD .....	28
PP  PARKOVACÍ PLOCHY .....	29
TI  TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA .....	29
OV  OBČANSKÁ VYBAVENOST .....	30
RV  REKREAČNÍ VYBAVENOST .....	31
S  SPORT .....	32
CH  CHATOVÁ A ZAHRÁDKOVÁ OSADA .....	33
SZ  SOUKROMÁ ZAHRADA .....	34
P  PARK .....	34
UP  ULIČNÍ PROSTRANSTVÍ .....	34
F.2 Plochy v nezastavěném území: .....	35
CK  CESTA V KRAJINĚ .....	35

D  DÁLNIČE .....	35
ZS  ZAHRAĐA A SAD .....	35
OP  ORNÁ PŮĐA.....	36
LP  LOUKA A PASTVINA .....	36
KZ  KRAJINNÁ ZELEŇ .....	37
L  LES .....	37
DZ  DOPR. INFRASTR. – DOPROVODNÁ ZELEŇ .....	37
F.3 Plochy v zastavitelném a nezastavěném území:	38
Ž  ŽELEZNICE .....	38
V  VODNÍ PLOCHA.....	38
G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ A ASANACE, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT .....	39
G.1 Veřejně prospěšná opatření	39
G.2 Veřejně prospěšné stavby	39
G.3 Asanace	39
H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO .....	39
I. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB A PROSTORŮ .....	40
J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ.....	40
K. POŽADAVKY NA DOHODU O PARCELACI .....	40
L. POŽADAVKY NA ÚZEMNÍ STUDIE .....	41
M. ETAPIZACE .....	41
N. ÚDAJE O ÚZEMNÍM PLÁNU .....	42

# Seznam použitých zkratk

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



## Výklad pojmů

Pro účely tohoto opatření obecné povahy se rozumí:

zastavitelným územím množina tvořená zastavěným územím a zastavitelnými plochami,

hranicí zastavitelného území hranice oddělující nezastavěné území od zastavitelného území; čára oddělující zástavbu od volné krajiny,

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

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

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

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

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

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

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

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

nadzemním podlažím každé podlaží kromě podlaží podzemních, a to včetně podlaží ustupujícího a podkrovního,

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

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

nadzemní částí stavby část stavby nad úrovní přilehlého upraveného terénu,

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

pozemkem rodinného domu stavební pozemek zastavěný stavbou rodinného domu a dalšími doplňkovými stavbami,

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

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

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

regulativy podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového

uspořádání ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb.  
o obecných požadavcích na využívání území,  
regulovanou výškou zástavby se rozumí  
vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu  
stávajícího rostlého terénu po úroveň hlavní římsy,  
podrobněji viz část F. Využití ploch

interakčním prvkem doplňující část ÚSES; jde  
o lokality, které umožňují život těch druhů

organismů, které se podílejí na udržování stability  
v intenzivně využívaných málo stabilních územích  
sousedících s ÚSES,

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

## A. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vyznačeno hranicí v grafické části územního plánu. Je vymezeno na podkladu katastrální mapy předané ke dni 2. 4. 2018.

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

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

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

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

### Hodnoty urbanistické

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

### Hodnoty krajinné

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

# C. Urbanistická koncepce

včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

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

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

## 1. Klidné bydlení v zázemí Brna

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

## 2. Krajina zahrádkových osad

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

## 3. Brána do Bobravy

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

## C.1 Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

### VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

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

Označení	Název zastavitelné plochy	Využití	Plocha (ha)
1	Na branách	B, P, UP	2,22
2	Za Pomníkem	B, SZ	1,61
3	Zahrady u ulice Polní	SZ	0,68
4	Doplnění zástavby v ulici Krátká	B	0,21
5	Bydlení a zahrady nad Padělky	B, SZ	1,08
6	Záhumenky	SZ	0,21
7	Pod Přední Horou	CH, UP	1,20
8	Zahrady v ulici Lípová	SZ	1,05
10	Nad vývozem	B, UP	1,72
12	Nad Šelší	CH	1,26
13	Lesní divadlo v Šelší	RV	0,09
14	Horní Netroufalky	CH	0,28
15	Urbanův Kopec	CH	0,62
16	U Tří bříz	RV	0,29
17	Za Pustinou	CH	1,51

### PLOCHY PŘESTAVBY

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

Označení	Název plochy přestavby	Využití	Plocha (ha)
18	Nové centrum	OV	0,86
19	Sport Na Rybníčku	S	0,19

### SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

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

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

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

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

# D. Koncepce veřejné infrastruktury

včetně podmínek pro její umístění

## D.1 Dopravní infrastruktura

### D.1.1 Silniční doprava

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

#### D.1.1.1 Silniční a dálniční síť:

Územím obce prochází dálnice a silnice III. třídy.

Dálnice

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

Silnice III. třídy

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

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

#### D.1.1.2 Místní komunikace:

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

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

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

obslužné komunikace (C)

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

#### komunikace se smíšeným provozem (D1)

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

#### komunikace s vyloučením motorového provozu (D2)

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

#### páteřní krajinná cesta (CK1)

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

#### hlavní krajinná cesta (CK2)

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

#### doplňková krajinná cesta (CK3)

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

### D.1.2 Doprava v klidu

Pro novostavby a změny dokončených staveb je stavebník povinen zřídit odstavná a parkovací stání mimo lokalit HJ a B1. Odstavná stání se umísťují na stavebních pozemcích. Soukromá odstavná stání nesmějí být umístěna na veřejných prostranstvích. Parkovací stání vymezená mimo zastavěné území obce musí mít přírodní povrch.

V územním plánu jsou navržena nová parkoviště:

označení	umístění	požadovaná kapacita
P1	U dráhy	10 osobních automobilů
P2	U dálničních pilířů	20 osobních automobilů

### D.1.3 Pěší a cyklistická doprava

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

Územní plán k nim přidává tyto alternativní cyklotrasy:

- Troubsko – Brno: v trase od železničního nadjezdu silnice III/15270 podél severní strany železniční tratě, (dopravní stavba D.09), nabízí bezpečnější alternativu ke stávající cyklotrase 5005 v úseku Troubsko – Moravany, která dnes vede v nevyhovujícím silničním profilu III/15270 a III/15273,
- Brno – Nebovidy: v trase od železničního nadjezdu silnice III/15270 po obnovené polní cestě, (dopravní stavba D.12), nabízí bezpečnější alternativu ke stávající cyklotrase 5005 v úseku Ostopovice – Moravany cyklotrasy 5005, který vede po nevyhovujícím silničním profilu III/15273,
- Ostopovice – Moravany: odbočka z trasy Brno – Nebovidy po obnovené polní cestě přes vrch Rovný, (dopravní stavba D.13),

- Troubsko – Anenský mlýn: po stávající polní cestě spojující silnici III/15270 a samotu Podskalní mlýn a dále pokračující po cestě podél Troubského potoka (dopravní stavba D.18),
- Troubsko – Nebovidy: po páteřní krajinné cestě jižně od Urbanova kopce (dopravní stavba D.20),
- Ostopovice – Nebovidy: po páteřní krajinné cestě na trase tzv. německé dálnice severně od Urbanova kopce (dopravní stavba D.21).
- Ostopovice – Troubsko – Střelice: po páteřní krajinné cestě podél silnice III/15270 a podél lokality Nad Vývozem (dopravní stavba D.24, D.25).

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

#### D.1.4 Železniční doprava

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

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

#### D.1.5 Veřejná doprava

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

#### D.1.6 Dopravní stavby

K doplnění potřeb území jsou vymezeny tyto dopravní stavby:

ozn.	kategorie	popis
D.01	dálnice	koridor pro rozšíření dálnice D1
D.02	D1	nové křížení ulic Boženy Němcové a Polní
D.03	D1	rozšíření ulice U Dráhy
D.04	D1	nová uliční síť v zastavitelné ploše Na branách navazující na stávající ulici Boženy Němcové a navrhované prodloužení ulice U Dráhy (D.03)
D.05	D1	koridor pro vymezení spojnice bod A (ulice Boženy Němcové) a hrany B (D.04)
D.06	D1	rozšíření ulice Krátká
D.07	D1	nová uliční síť v zastavitelné ploše Nad vývozem navazující na stávající ulici Osvobození a Větrná
D.08	D2	koridor pro vymezení spojnice bodů C (návsí) a D (ulice U Dráhy)
D.09	CK1	pěší cesta a cyklistická stezka podél severní hrany dráhy směřující do Troubska a Bosonoh
D.10	CK3	pěšina k železničnímu podjezdu
D.11	CK3	pěšina vedoucí po východní hranici sídla
D.12	CK1	pěší cesta a cyklistická stezka východní částí katastru směřující od železničního nadjezdu silnice III/15270 do Nebovid
D.13	CK1	pěší cesta a cyklistická stezka východní částí katastru směřující do Moravan
D.14	CK2	pěší cesta podél vodoteče mezi rybníčkem v Šelši a křížkem u silnice do Moravan
D.15	CK3	pěšina v chatové zahrádkové osadě Dolní Netroufalky
D.16	CK3	pěšina podél plochy Zahrady nad Padělky navazující na stávající ulici Padělky
D.17	CK3	pěšina spojující Podskalní mlýn s páteřní krajinnou cestou mezi chatovými a zahrádkovými osadami Za Pustinou a Urbanův kopec
D.18		nová cyklotrasa podél Troubského potoka



ozn.	kategorie	popis
D.19	CK2	pěšina spojující Podskalní mlýn s páteřní krajinou cestou pod chatovou a zahrádkovou osadou Na Pustině
D.20	CK1	nová cyklotrasa Troubsko – Nebovidy
D.21	CK1	nová cyklotrasa Ostopovice – Nebovidy
D.22	D2	nová ulice s navazující pěšinou v zahrádkové osadě Pod Přední horou
D.23	CK3	pěšina po západní hranici sídla spojující ulici Lipová s páteřní krajinou cestou v trase německé dálnice
D.24	CK1	páteřní cesta v krajině podél silnice III/15270 směrem na Troubsko
D.25	CK1	páteřní cesta v krajině po severozápadní hranici sídla spojující ulici Lipová s novou uliční sítí v zastavitelné ploše Nad vývozem
D.26	CK1	pěší cesta spojující křižovatku cyklotrasy Troubsko – Nebovidy se silnicí III/15270 a alejí „Vejvoz“ v ose ulice Osvobození
D.27	CK3	pěšina po severní hranici sídla spojující ulici Osvobození s ulicí Družstevní
D.28	železnice	Koridor pro umístění dopravní stavby – rekonstrukce železniční tratě č. 240 Brno - Střelice - Jihlava.

## D.2 Technická infrastruktura

### D.2.1 Zásobování vodou

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

### D.2.2 Zásobování požární vodou

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

### D.2.3 Odkanalizování území

Obec Ostopovice má vybudovanou veřejnou kanalizační síť oddílné soustavy. Kanalizační síť je obsluhováno celé zastavěné území obce, splašková kanalizace je napojena na kanalizační systém města Brna vedoucí do ČOV Brno – Modřice. Změna koncepce kanalizační sítě není navržena. Zastavitelné plochy (01-10 s výjimkou 07) a plochy přestavby se nachází v dosahu stávající sítě stok. Ostatní vymezené zastavitelné plochy budou odkanalizovány prostřednictvím nově navržených stok napojených do stávající kanalizační sítě. V nových zastavitelných plochách bude důsledně realizována oddílná kanalizační síť. Vymezené zastavitelné plochy je možné odkanalizovat gravitačně, pouze ve výjimečných případech bude navržena čerpací stanice nebo tlaková kanalizace.

U odvádění srážkových vod je počítáno s akumulací a následným vsakováním dešťové vody v rámci jednotlivých pozemků. Srážkové vody z veřejných prostranství budou přednostně vsakovány prostřednictvím průleहů a nezpevněných ploch podél komunikací, případně akumulovány v dešťových zdržích, až po vyčerpání těchto možností budou srážkové vody odváděny dešťovou kanalizací do navržených vsakovacích poldrů a recipientu.

### D.2.4 Zásobování plynem

Obec Ostopovice je plynofikována zemním plynem v celém zastavěném území. Přes severovýchodní okraj řešeného území prochází vysokotlaký plynovod Brno – Oslavany, z něhož je obec napojena prostřednictvím regulační stanice. Případná zástavba v zastavitelné ploše 01 musí respektovat ochranné a bezpečnostní

pásmo VTL plynovodu nebo musí být v podrobnějších projektových dokumentacích vyřešena přeložka plynovodu. Zastavitelné plochy (01-10 s výjimkou 07) a plochy přestavby) se nachází v dosahu stávající sítě a jsou napojitelné na stávající řady. Ostatní vymezené zastavitelné plochy budou zásobovány plynem z nově navržených plynovodních řadů napojených ze stávající sítě. Pro obsluhu zastavitelných ploch budou plynovodní řady uloženy v rámci nových uličních prostranství.

Návrh Zásobování plynem

P.01	NTL plynovodní řady pro zásobování zastavitelných ploch 02, 10
------	--

#### D.2.5 Zásobování elektrickou energií

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

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

Návrh zásobování elektrickou energií

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

#### D.2.6 Telekomunikace

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

#### D.3 Občanské vybavení

Územní plán zachovává stávající plochy občanského vybavení, na kterých se nachází mateřská a základní škola. Nové plochy jsou navrženy v těsné návaznosti na centrum v lokalitě Nové centrum. Pro rozvoj rekreačního potenciálu otevřené krajiny územní plán navrhuje plochy rekreačního vybavení RV. V územním plánu je navrženo rozproštění občanského vybavení v celé centrální části obce. Plochy s rozdílným způsobem využití mají navrženy přípustnost občanské vybavenosti od centra k okrajům obce s rozdílným charakterem. V lokalitách HJ a B1 je navrženo doplňovat obchody v parteru v domech podél hlavní ulice a náměstí.

#### D.4 Veřejná prostranství

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

#### D.5 Ochrana obyvatelstva

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

# E. Koncepce uspořádání krajiny

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

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

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

Okolní krajina má převážně zemědělský charakter. Vytváření velkých celků orné půdy ale výrazně ochuzuje přírodní potenciál krajiny. Územní plán navrhuje opatření pro vznik remízů, polní mezí a cest, které mají zásadní ekologický význam, protože podporují biologickou rozmanitost, chrání půdu před erozním působením větru a srážkové vody. Dále navrhuje dílčí opatření, která napomohou k posílení venkovského krajinného rázu. Nejdůležitějším z nich je výsadba stromořadí podél neosázených úseků komunikací (silnice do Brna, Moravan, Střelice) a podél nově navržených krajinných cest.

## E.1 Územní systém ekologické stability (ÚSES)

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

### Skladebné části ÚSES:

nadregionální hierarchie

Územní plán nenavrhuje nadregionální úroveň ÚSES.

regionální hierarchie

Územní plán nenavrhuje regionální úroveň ÚSES.

lokální hierarchie

Územní plán navrhuje následující prvky:

označení	typ	druh	požadavky
OS01-BR47	LBK	hygrofilní	na orné půdě zatravnit zamokřované plochy, revitalizace drobného vodního toku, skupinová výsadba porostů s přirozenou druhovou skladbou dle STG
OS 01	LBC	kombinované	revitalizace drobného vodního toku, převedení orné půdy na ostatní plochy – zeleň a založení lučního porostu, skupinová výsadba porostů s přirozenou druhovou skladbou dle STG
OS01-BR51	LBK	hygrofilní	na orné půdě zatravnit zamokřované plochy, revitalizace drobného vodního toku, skupinová výsadba porostů s přirozenou druhovou skladbou dle STG
OS 02	LBC	mezofilní hájové	v lese upravit dřevinnou skladbu dle STG
OS02-NBxx	LBK	mezofilní hájový	v lese upravit dřevinnou skladbu dle STG

označení	typ	druh	požadavky
OS02-OS03	LBK	mezofilní hájový	realizovat na loukách skupinovou výsadbu porostů s přirozenou druhovou skladbou dle STG, v lese upravit dřevinnou skladbu dle STG
OS 03	LBC	mezofilní hájové	v lese upravit dřevinnou skladbu dle STG
OS03-OS04	LBK	mezofilní hájový	na orné půdě realizovat skupinovou výsadbu porostů s přirozenou druhovou skladbou dle STG, v porostech podporovat přirozenou druhovou skladbu
OS 04	LBC	mezofilní hájové	v lese a nelesních porostech upravit dřevinnou skladbu dle STG
OS04-BR51	LBK	kombinovaný	na orné půdě realizovat skupinové výsadby porostů s přirozenou druhovou skladbou dle STG
TR02-NByy	LBK	hygrofilní	revitalizace drobného vodního toku, na orné půdě založit LBK v min. šířce 20 m (zatrávnit zamokřované plochy a podél okrajů vysadit dřeviny podle STG).

interakční prvky

Územní plán navrhuje následující prvky:

označení	popis
IP1	interakční prvek podél vodoteče k rybníku Šelše a podél nově navržené cyklostezky na Nebovidy, která vede ve stopě nepojmenované vodoteče v oblasti V recích
IP2	interakční prvek navazující na biokoridor OS1-BR51 ve stopách vodoteče v oblasti V újezdech
IP3	interakční prvek zafixování remízu při silnici na Moravany
IP4	alej podél cesty na Moravany
IP5	interakční prvek definující hranici zastavitelného území a volné krajiny v lokalitě Na Padělkách. Krajinná zeleň je doplněna stromořadí
IP6	polní terasy v lokalitě Za pustinou
IP7	zelený pás podél silnice na Střelice

Pro plochy biocenter jsou stanoveny následující podmínky:

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

Pro plochy biokoridorů jsou stanoveny následující podmínky:

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

## E.2 Prostupnost krajiny

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

Kolem stávajících polních cest se doporučuje vysazovat stromy a keře.

## E.3 Protierozní opatření a ochrana před povodněmi

Na Úlehlách

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

Retenční jezírka Na branách a Nové centrum

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

Protipovodňová opatření

Podél vodního toku Leskava je navrženo přírodě blízké protipovodňové opatření TP01.

## E.4 Rekreace

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

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

DAK 01

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

## F. Využití ploch

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

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

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

### PROSTOROVÉ REGULATIVY

1. Procento zastavěnosti, které stanovuje maximální zastavěnost. Zastavěností se rozumí plocha půdorysného řezu budovy, vymezená půdorysným průmětem vnějšího obvodu všech svislých konstrukcí. Do tohoto obvodu se započítávají ty prostory, které jsou prostorově uzavřené. Za prostorově uzavřené části se považují obestavěné prostory včetně těch, kde jedna stěna chybí (např. lodžie). Zastavěnost je zvětšena o plochu vykonzolovaných prvků (např. balkony) umístěných níže než 2,2 m. Podzemní části staveb se do zastavěnosti nezapočítávají, pokud vrchní část skladby jejich zastřešení tvoří vrstva zeminy v min. tloušťce 0,4 m a horní části staveb nevystupují nad úroveň veřejného prostranství a rostlého terénu o více než 0,5 m, počítáno včetně vrstvy zeminy.

Hodnota vyjadřuje pouze zastavěnost, nezahrnuje zpevněné plochy. Na všech stavebních pozemcích zůstává dovoleno stávající procento zastavěnosti - tj. v případě, že je stávající stavba nahrazována novostavbou, může být zachována její původní zastavěnost.

2. Procento zahrady, které stanovuje minimální požadovaný podíl nezpevněných ploch na stavebním pozemku. Je-li např. na stavebním pozemku o výměře 1000 m<sup>2</sup> stanoveno procento 60 %, znamená to, že min. 600 m<sup>2</sup> stavebního pozemku musí být pokryto nezpevněnými vrstvami pro růst vegetace. Pro účely výpočtu je za nezpevněnou plochu považována i vegetace na podzemní stavbě nebo její části, pokud je mocnost vegetační vrstvy min. 0,4 m a horní líc konstrukce se skladbou zelené střechy nevystupuje výše, než 0,5 m nad přílehlý okolní terén.

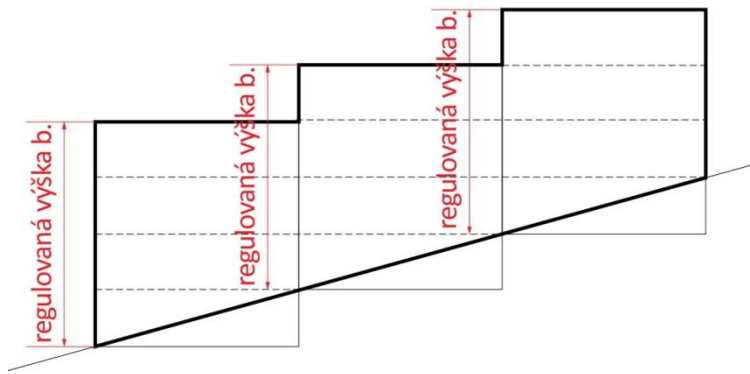
3. Regulovaná výška zástavby, kterou se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu stávajícího rostlého terénu (není-li v prostorovém regulativu dané lokality výslovně určeno jinak) po úroveň hlavní římsy, přičemž úroveň hlavní římsy se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a střechy nebo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

- a) šikmou střechu s nejvýše dvěma štíty, případně s podkrovními podlažními, v maximálním sklonu 45° a o maximální výšce 6 m, nebo
- b) jedno ustupující podlaží do výšky 3,5 m, ustoupené od průčelí orientovaného ke stavební čáře a jednoho dalšího průčelí alespoň o 3 m.

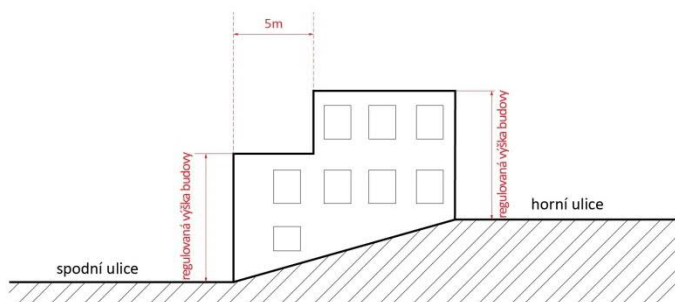
Pokud je budova natočena štítem k uličnímu prostranství, rozumí se výškou římsy vyšší okapová hrana šikmé střechy. Pokud se budova nachází v situaci, kdy se dotýká na protilehlých stranách dvou komunikací, jež jsou na jiných výškových úrovních, uvažuje se povinnost splnění regulované výšky budovy v šíři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

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

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



Obr 1. Stanovení výšky nezávisle pro části staveb.



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

Prostorové regulativy mohou v odůvodněných případech přesáhnout budovy občanského vybavení jako např. kostel, škola, divadlo, za předpokladu, že nepoškodí obraz sídla. U těchto budov musí být zřejmá využitelnost pro veřejnost. Současně musí být zohledněn charakter lokality, ve které se budova občanského vybavení nachází.

V případě demolice původní stavby a její nahrazení novostavbou je z hlediska regulativů přípustné zachovat původní objem stavby.

#### Definice ploch s rozdílným využitím

Územní plán vychází z ustanovení vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Plochy jsou v souladu s § 4 odst. 4 mírně upraveny tak, aby odpovídaly charakteru obce Ostopovice. V územním plánu jsou především plochy pro bydlení (B1 – B3) podle § 4, dále plochy smíšené obytné (HJ, RJ, B4) dle § 8, plochy rekreace (CH) dle § 5, plochy smíšené výrobní (VO) dle §12, plochy lesní dle § 15, zemědělské dle § 14 a další plochy.

Územní plán vymezuje tyto plochy v zastavitelném území

HJ	HISTORICKÉ JÁDRO	
B1-5	BYDLENÍ	B1 BYDLENÍ ROZŠÍŘENÉ CENTRUM B2 BYDLENÍ NAD VÝVOZEM B3 BYDLENÍ NA PADĚLKÁCH B4 BYDLENÍ NA BRANÁCH B5 BYDLENÍ U DRÁHY
UK	ZEMĚDĚLSKÁ USEDLOST	
VO	VÝROBA A OBCHOD	
PP	PARKOVACÍ PLOCHY	
TI	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	
OV	OBČANSKÁ VYBAVENOST	
RV	REKERAČNÍ VYBAVENOST	
S	SPORT	
CH	CHATOVÁ A ZAHRÁDKOVÁ OSADA	
SZ	SOUKROMÁ ZAHRADA	
P	PARK	
UP	ULIČNÍ PROSTRANSTVÍ	

Územní plán vymezuje tyto plochy v nezastavěném území:

CK	CESTA V KRAJINĚ	
D	DÁLNICE	
ZS	ZAHRADA A SAD	
OP	ORNÁ PŮDA	
LP	LOUKA A PASTVINA	
KZ	KRAJINNÁ ZELEŇ	
L	LES	
DZ	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – DOPROVODNÁ ZELEŇ	

Územní plán vymezuje tyto plochy v zastavitelném a nezastavěném území:

Ž	ŽELEZNICE	
V	VODNÍ PLOCHA	



# | HJ | HISTORICKÉ JÁDRO

## REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

### Hlavní využití

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

Jednotlivé obchody a nerušící provozovny služeb a drobné výroby do velikosti 300 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy. Veřejná prostranství, parky.

### Přípustné využití

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

### Podmíněné využití

Obchody, nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby do velikosti 1000 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy za podmínky, že budou součástí dalších objektů s jiným využitím, jako je např. bydlení apod. Součástí dalších objektů se rozumí soubor na sebe přímo navazujících staveb.

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

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



### Charakter zástavby:

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

### Nepřípustné využití

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

## PROSTOROVÉ REGULATIVY

Procento zastavěnosti	Procento zahrady	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Doplňující regulativ
80 %	10 % pro nově vymezované pozemky	8 m 2 nadzemní podlaží	10 m	Stavba na jednotlivém stavebním pozemku může obsahovat maximálně tři bytové jednotky. Domy stojí na hraně uliční čáry nebo max. 2 metry za její hranou a mají šikmou střechu s okapovou orientací.

# | B1 | BYDLENÍ ROZŠÍŘENÉ CENTRUM

## REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití  
Bydlení.

### Přípustné využití

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

### Podmíněné využití

Obchody, nerušící provozovny služeb a drobné výroby do velikosti 250 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy. Ubytování do kapacity 15 lůžek.

Pro výše uvedené podmíněné využití platí bez rozdílu tyto podmínky:

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

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



### Charakter zástavby:

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

### Nepřípustné využití

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

## PROSTOROVÉ REGULATIVY

Procento zastavěnosti	Procento zahrady	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Doplňující regulativ
70 %	20 % pro nově vymezené pozemky	8 m 2 nadzemní podlaží	Není stanovena	Stavba na jednotlivém stavebním pozemku smí obsahovat maximálně tři byty. Domy jsou umístěny ve vzdálenosti od uliční čáry, která je pro příslušný úsek uliční fronty typická. Oplocení předzahrádky musí být transparentní a nesmí být vyšší než 1,8 m

# | B2 | BYDLENÍ NAD VÝVOZEM

## REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití  
Bydlení.

### Přípustné využití

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

### Podmíněné využití

Obchody, nerušící provozovny služeb a drobné výroby do velikosti 80 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy. Ubytování do kapacity 15 lůžek.

Pro výše uvedené podmíněné využití platí bez rozdílu tyto podmínky:

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



### Charakter zástavby:

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

### Nepřípustné využití

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

## PROSTOROVÉ REGULATIVY

Procento zastavěnosti	Procento zahrady	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Doplňující regulativ
40 %	50 %	8 m 2 nadzemní podlaží	10 m	Stavba na jednotlivém stavebním pozemku smí obsahovat maximálně tři byty. Minimální plocha nově oddělovaných stavebních pozemků je 500 m <sup>2</sup> . Maximální výška oplocení je 1,8 m.

# | B3 | BYDLENÍ NA PADĚLKÁCH

## REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití  
Bydlení.

### Přípustné využití

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

### Podmíněné využití

Obchody, nerušící provozovny služeb a drobné výroby do velikosti 80 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy. Pro výše uvedené podmíněné využití platí bez rozdílu tyto podmínky:

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

### Nepřípustné využití

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



### Charakter zástavby:

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

## PROSTOROVÉ REGULATIVY

Procento zastavěnosti	Procento zahrady	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Doplňující regulativ
30 %	60 %	8 m 2 nadzemní podlaží	10 m	Stavba na jednotlivém stavebním pozemku smí obsahovat maximálně tři byty.  Maximální výška oplocení je 1,8 m.

# | B4 | BYDLENÍ NA BRANÁCH

## REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití  
Bydlení.

### Přípustné využití

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

### Podmíněné využití

Obchody, nerušící provozovny služeb a drobné výroby do velikosti 80 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy. Pro výše uvedené podmíněné využití platí bez rozdílu tyto podmínky:

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

### Nepřípustné využití

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



### Charakter zástavby:

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

### Charakter veřejných prostranství:

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

## PROSTOROVÉ REGULATIVY

Procento zastavěnosti	Procento zahrady	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Doplňující regulativ
40 %	50 %	8 m 2 nadzemní podlaží	10 m	Stavba na jednotlivém stavebním pozemku smí obsahovat maximálně tři byty.  Maximální výška oplocení je 1,8 m.

# | B5 | BYDLENÍ U DRÁHY

## REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

### Hlavní využití

Občanské vybavení, zejména školství, kulturní zařízení, církevní stavby, domy s pečovatelskou službou, zdravotnictví, veřejná správa, administrativa, veřejné stravování, ubytování. Jednotlivé obchody a nerušící provozovny služeb a drobné výroby do velikosti 250 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy. Veřejná prostranství, parky.

### Přípustné využití

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

### Podmíněné využití

Bydlení je přípustné jen za podmínek splnění hygienických limitů hluku. Obchody, nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby do velikosti 500 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy za podmínky, že budou součástí staveb pro bydlení nebo staveb občanského vybavení uvedených v hlavním využití.

### Nepřípustné využití

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



### Charakter zástavby:

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

### Charakter veřejných prostranství:

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

## PROSTOROVÉ REGULATIVY

Procento zastavěnosti	Procento zahrady	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Doplňující regulativ
40 %	50 %	Není stanovena	12 m 4 nadzemní podlaží	Bytové domy musí na svém stavebním pozemku zřídit dvě odstavná místa na jeden byt. Počet odstavných stání pro ostatní druhy zástavby reguluje ČSN 736110.

# | UK | ZEMĚDĚLSKÁ USEDLOST

## REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

### Hlavní využití

Bydlení, ubytování, stravování, drobné zemědělské hospodářství.

### Přípustné využití

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy. Chovné a šlechtitelské stanice, sklady a zařízení sloužící zemědělské. Hřiště, sportoviště.

### Podmíněné využití

Nerušící řemeslná výroba, za podmínky, že bude součástí hlavní stavby a svým provozem nenaruší obytný charakter území (zejména hlukem a exhalacemi).

### Nepřípustné využití

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



### Charakter zástavby:

Zemědělská usedlost s rekreačním využitím tvořená budovou bývalého mlýna, stájí a soliterním rodinným domem. Svých charakterem se jedná o objekty stojící ve volné krajině.

## PROSTOROVÉ REGULATIVY

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

# | VO | VÝROBA A OBCHOD

## REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

### Hlavní využití

Výroba, obchod, administrativa.

### Přípustné využití

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

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

### Podmíněné využití

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

### Nepřípustné využití

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

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



### Charakter území:

Haly a areály určené pro výrobu či obchod. Zástavba je charakteristická větším měřítkem staveb a vyššími nároky na zpevněné plochy pro parkování a manipulaci se zbožím.

## PROSTOROVÉ REGULATIVY

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



# | PP | PARKOVACÍ PLOCHY

## REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

### Hlavní využití

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

### Přípustné využití

Dopravní a technická infrastruktura.

### Nepřípustné využití

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

# | TI | TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

## REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

### Hlavní využití

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

### Přípustné využití

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

### Nepřípustné využití

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

# |OV| OBČANSKÁ VYBAVENOST

## REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

### Hlavní využití

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

### Přípustné využití

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

### Podmíněné využití

Služební byty nebo ubytování za podmínky, že slouží jako doplněk k hlavní funkci, a že budou tvořit maximálně 30 % podlažní plochy staveb na pozemku. Nerušící provozovny služeb nebo řemeslné výroby do velikosti 200 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy, za podmínky, že slouží jako doplněk k hlavní funkci. Stavby pro administrativu do 300 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy, za podmínky, že slouží jako doplněk k hlavní funkci.



### Charakter zástavby:

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

### Nepřípustné využití

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

## PROSTOROVÉ REGULATIVY

Procento zastavěnosti	Procento zahrady	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby
60 %	30 %	není stanovena	12 m

# | RV | REKREAČNÍ VYBAVENOST

## REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

### Hlavní využití

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

### Přípustné využití

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

### Nepřípustné využití

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



### Charakter zástavby:

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

## PROSTOROVÉ REGULATIVY

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

# | S | SPORT

## REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

### Hlavní využití

Kryté a nekryté hřiště, sportoviště. Odstavné a parkovací plochy pro místní sport a rekreaci. Rekreční objekty, klubovny.

### Přípustné využití

Stavby doplňkové (šatny, tribuny, stavby sloužící provozu sportovišť, veřejné stravování) do zastavěné plochy 350 m<sup>2</sup>.

### Nepřípustné využití

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

## PROSTOROVÉ REGULATIVY

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

# | CH | CHATOVÁ A ZAHRÁDKOVÁ OSADA

## REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

### Hlavní využití

Stavby pro rodinnou rekreaci. Zahrady, zahrádky.

### Přípustné využití

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

### Podmíněné využití

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

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

### Nepřípustné využití

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



### Charakter:

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

## PROSTOROVÉ REGULATIVY

Procento zastavěnosti	Procento zahrady	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Doplňující regulativ
10 % nejvýše 50 m <sup>2</sup> na jednom stavebním pozemku	Min. 85 %	3 m (od nejvyššího místa styku stavby se zemí) 1 nadzemní podlaží	5,5 m (od nejvyššího místa styku stavby se zemí)	Minimální odstup sousedících budov je 10 m. Případné oplocení musí být transparentní, bez podezdívky a nejvýše 1,8 m vysoké. Minimální odstup stavby od osy vnitřní cesty (CK2 hlavní krajinná cesta) je 10 m. Minimální odstup stavby od osy vnější cesty (CK1 páteřní krajinná cesta) je 20 m.

# | SZ | SOUKROMÁ ZAHRADA

## REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

### Hlavní využití

Zahrady, hospodářsky využívané sady, zahradnictví.

### Podmíněné využití

Protierozní a protipovodňová opatření, stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny. Dopravní infrastruktura (zejména polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty), stavby garáže do 35 m<sup>2</sup>, parkovací stání do 25 m<sup>2</sup>, činnosti odpovídající sportu a rekreaci pro soukromé účely, drobné stavby církevní, mobiliář pro rekreaci a turistiku (sezení, drobné přístřešky do 20 m<sup>2</sup>, nezbytná technická infrastruktura. Oplocení.

### Nepřípustné využití

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

# | P | PARK

## REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

### Hlavní využití

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

### Podmíněné využití

Stavby, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a mají doplňkovou

funkci (altány, hřiště, dětská hřiště, WC a další parkové vybavení), nezbytná technická a dopravní infrastruktura.

### Nepřípustné využití

Jakékoliv stavby mimo hlavního a podmíněného využití.

# | UP | ULIČNÍ PROSTRANSTVÍ

## REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

### Hlavní využití

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

### Přípustné využití

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

### Nepřípustné využití

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

## F.2 Plochy v nezastavěném území:

### | CK | CESTA V KRAJINĚ

#### REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

##### Hlavní využití

Cesty a dopravní stavby mimo zastavěné území.

##### Přípustné využití

Stavby technické infrastruktury.

##### Nepřípustné využití

Zejména oplocení.

### | D | DÁLNIČE

#### REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

##### Hlavní využití

Dopravní infrastruktura.

##### Přípustné využití

Související zařízení, technická infrastruktura, doprovodní a izolační zeleň.

##### Nepřípustné využití

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

### | ZS | ZAHRADA A SAD

#### REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

##### Hlavní využití

Zahrady, hospodářsky využívané, sady, zahradnictví.

##### Přípustné využití

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

přístřešky do 20 m<sup>2</sup>, DAK), nezbytná technická infrastruktura. Oplocení.

##### Nepřípustné využití

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

# | OP | ORNÁ PŮDA

## REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

### Hlavní využití

Orná půda, plochy pro hospodaření na zemědělské půdě.

### Přípustné využití

Protierozní a protipovodňová opatření, stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny. Dopravní infrastruktura (zejména polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty), drobné stavby církevní, mobiliář pro rekreaci a turistiku (sezení, drobné přístřešky do 20 m<sup>2</sup>), nezbytná technická infrastruktura.

### Nepřípustné využití

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

### Regulativy

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

# | LP | LOUKA A PASTVINA

## REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

### Hlavní využití

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

### Přípustné využití

Protierozní a protipovodňová opatření, stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny. Dopravní infrastruktura (zejména polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty), drobné stavby církevní, mobiliář pro rekreaci a turistiku (sezení, drobné přístřešky do 20 m<sup>2</sup>), nezbytná technická infrastruktura. Lehké stavby pro chov zvěře (napajedla, ohradníky, dřevěné přístřešky do 50 m<sup>2</sup>).

### Nepřípustné využití

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

### Regulativy

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



# | KZ | KRAJINNÁ ZELEŇ

## REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

### Hlavní využití

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

### Přípustné využití

Protipovodňová opatření, dopravní infrastruktura (zejména polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty), drobné stavby církevní, mobiliář pro rekreaci a turistiku (sezení, drobné přístřešky do 20 m<sup>2</sup>, DAK), nezbytná technická infrastruktura.

### Nepřípustné využití

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

### Regulativy

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

# | L | LES

## REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

### Hlavní využití

Lesy (PUPFL).

### Přípustné využití

Stavby pro hospodaření lesa. Dopravní infrastruktura. Nové komunikace pro automobily a těžkou techniku mohou být vymezeny pouze

v trasách stávajících cest využívaných při pěstování lesa. Veřejná technická infrastruktura pouze v nezbytně nutných případech.

### Nepřípustné využití

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

# | DZ | DOPR. INFRASTR. – DOPROVODNÁ ZELEŇ

## REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

### Hlavní využití

Dopravní infrastruktura a objekty související s dopravní infrastrukturou. Doprovodná a izolační zeleň. Porosty střední a vysoké zeleně. Stromořadí.

### Přípustné využití

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

### Nepřípustné využití

Jakékoliv stavby mimo hlavního a podmíněného využití.

### F.3 Plochy v zastavitelném a nezastavěném území:

## | Ž | ŽELEZNICE

#### REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

##### Hlavní využití

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

##### Nepřípustné využití

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

## | V | VODNÍ PLOCHA

#### REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

##### Hlavní využití

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

##### Přípustné využití

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

##### Nepřípustné využití

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

##### Doplňující regulativ

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

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

Označení veřejně prospěšných staveb a opatření:

VPS01/D.01 pořadové číslo veřejně prospěšné stavby nebo opatření/označení odpovídající dopravní stavby nebo stavby technické infrastruktury

### G.1 Veřejně prospěšná opatření

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšná opatření:

VPO01/TP01 protipovodňové opatření TP01 (POP10 Opatření na hlavních brněnských tocích pro protipovodňová opatření)

### G.2 Veřejně prospěšné stavby

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšné stavby:

VPS01/D.01 koridor dálnice DS10 D1 Kývalka - Slatina

VPS02/D.03 rozšíření a prodloužení ulice U Dráhy

VPS03/D.04 nová uliční síť v zastavitelné ploše Na branách

VPS04/ rozšíření ulice Polní

VPS05/D.06 rozšíření ulice Krátká

VPS06/D.22 založení ulice

VPS07/D.07 nová ulice v ploše Nad vývozem

VPS08/D.28 koridor celostátní železniční trati DZ03 Trať č. 240 Brno-hranice kraje

### G.3 Asanace

Územní plán nevymezuje plochy pro asanaci.

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

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

# I. Vymezení architektonicky významných staveb a prostorů

pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

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

- jako architektonicky a urbanisticky významné se stanovují všechny nadzemní stavby (zejména bytové a rodinné domy, stavby pro obchod a služby a další stavby, které svým uspořádáním ovlivňují kvalitu veřejných prostranství) nebo části těchto staveb sousedící a ležící na veřejných prostranstvích, označených jako „hlavní ulice a náves“ v grafické části. Požadavek se uplatní na výše uvedené nadzemní stavby nebo jejich části, které leží na ploše polohově vymezené uliční čarou do hloubky 15 m od uliční čáry do stavebního pozemku. Předmětem ochrany je kvalita veřejného prostranství, která je určena přílehlými nadzemními stavbami. Jedná se o stavby, které vizuálně ovlivňují veřejné prostranství, tzn. ulice a náměstí a fasády přílehlých budov.

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

V územním plánu Ostopovice jsou vymezeny tyto územní rezervy:

- UR01 koridor Jihozápadní tangenta RDS08 Troubsko (D1) – Modřice (D52/JT)
- UR02 koridor vysokorychlostní dopravy VR1: RDZ02 - VRT Javůrek - Brno
- UR03 přeložka silnice III/15273

# K. Požadavky na dohodu o parcelaci

vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním dohody o parcelaci

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

- DP1 jako část zastavitelné plochy 01 – Na branách

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

## L. Požadavky na územní studie

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

Územní plán navrhuje plochu, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Územní plán stanovuje lhůtu pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti nejpozději do 5 let od vydání územního plánu Ostopovice.

US1 Zastavitelná plocha 18 - Nové centrum

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

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

## M. Etapizace

stanovení pořadí změn v území

Územní plán nenavrhuje etapizaci.

# N. Údaje o územním plánu

Územní plán Ostopovice obsahuje textovou a grafickou část, které jsou rozděleny na územní plán a odůvodnění územního plánu.

## ČÁST I. ÚZEMNÍ PLÁN

Textová část (celkem 42 stran)

Grafické části:

- N.1 ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ
- N.2 HLAVNÍ VÝKRES
- N.3 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY
- N.4 KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
- N.5a VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ
- N.5b KANALIZACE
- N.5c ENERGETIKA
- N.6 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ

## ČÁST II. – ODŮVODNĚNÍ

Textová část

Grafické části:

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