


ÚZEMNÍ PLÁN
SÍDELNÍHO ÚTVARU
K O B Y L Í
změna č.3

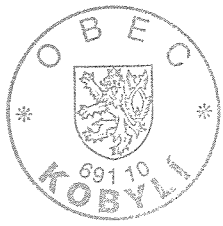


TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST
VYHODNOCENÍ ZÁBORŮ
ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU
ZÁVAZNÁ ČÁST – REGULATIVY

Objednatel: Obec Kobyly
Pořizovatel: Městský úřad Hustopeče, odbor regionálního rozvoje
Projektant: AR projekt s.r.o., Hviezdoslavova 29, 627 00 Brno
E-mail: mail@arprojekt.cz

Vedoucí a zodpovědný projektant: Ing. arch. Milan Hučík
Číslo zakázky: 410 00
Datum zpracování: 12/2004
Autorský kolektiv: Ing. arch. Milan Hučík
Bc. Radim Kounek 



SCHVALOVACÍ DOLOŽKA

Schvalovací orgán: Obecní zastupitelstvo obce KOBYLÍ Schvalovací dokument: Usnesení ZO č. 2005/19 dne 19.5.2005 Datum schválení: Jméno a příjmení: Ing. Dagmar Kovaříková Ing. Mgr. Tomáš Krejčířík Funkce: starosta 1. místostarosta Podpis: <i>[Signatures]</i>	Razítko: 
Pořizovatel: Městský úřad Hustopeče, Odbor regionálního rozvoje Jméno a příjmení: RNDr. LEOŠ VEJPUŠTEK Funkce: VEDOUcí ORR Podpis: <i>[Signature]</i>	Razítko: 
Zhotovitel (projektant): AR projekt, s.r.o. Brno, Hviezdoslavova 1183/29a, 627 00 Jméno a příjmení autorizované osoby: Ing.arch. Milan Hučík Funkce: vedoucí projektant, autorizovaný architekt Číslo autorizace: 02 483 Podpis: <i>[Signature]</i>	Razítko: 
Nadřízený orgán územního plánování: Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu Datum a číslo jednací: 11.5.2005 JMK 18 499 / 2005 / OÚPSŘ Vyřizuje: ING.ARCH.KLVAŇA JIŘÍ Stanovisko k návrhu územního plánu: <p style="text-align: center;">DOPORUČUJE</p>	

OBSAH DOKUMENTACE

TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST

- A. Základní údaje
- B. Řešení územního plánu
- C. Závazná část – regulativy
- D. Grafická část

Grafická část obsahuje stejné výkresy jako ve schváleném ÚPN SÚ Kobylí. Rovněž číslování výkresů je stejné jako ve schváleném územním plánu.

3. Hlavní výkres	1:2.000
4. Technická infrastruktura – vodní hospodářství	1:2.000
5. Technická infrastruktura – energetika a spoje	1:2.000
6. Doprava	1:2.000
7. Zemědělská příloha	1:2.000
8. Veřejně prospěšné stavby	1:2.000
– schéma hlavního výkresu	

TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1.	HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ, DŮVODY PRO ZPRACOVÁNÍ ZMĚNY Č.1 ÚPN SÚ _____	6
2.	ZHODNOCENÍ DŘÍVE ZPRACOVANÉ ÚPD, SEZNAM POUŽITÝCH PODKLADŮ, PŮVOD DAT, PŘESNOST DIGITÁLNÍHO ZPRACOVÁNÍ _____	8
2.1.	Zhodnocení dříve zpracované ÚPD, soulad s ÚPD VÚC _____	8
2.2.	Seznam použitých podkladů a dokumentace, původ digitálních dat _____	9
2.3.	Přesnost digitálního zpracování _____	9
3.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU A PŘIPOMÍNEK K ZADÁNÍ _____	9
3.1.	Splnění zadání změny č. 3 ÚPN SÚ Kobyly _____	9
3.2.	Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů státní správy a přijatá opatření _____	10
	Povodí Moravy s.p., Brno _____	12
	Ředitelství silnic a dálnic ČR, závod Brno _____	12
	KRAJSKÝ ÚŘAD – ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A ZEMĚDĚLSTVÍ _____	12
	Pozemkový fond, územní pracoviště Břeclav _____	12

B. ŘEŠENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

4.	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ _____	13
5.	ČASOVÝ HORIZONT ÚZEMNÍHO PLÁNU _____	13
6.	ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT _	13
6.1.	Hydrologie _____	13
6.2.	Stav krajiny, ochrana přírody, ekologie _____	13
6.3.	Pedologie _____	14
6.4.	Viniční tratě _____	14
6.5.	Rekreační hodnota řešeného území _____	14
6.6.	Ochrana kulturních hodnot _____	14
6.6.1.	<i>Nemovité kulturní památky</i> _____	14
6.6.2.	<i>Archeologické nálezy</i> _____	14
7.	ČLENĚNÍ ÚZEMÍ OBCE NA FUNKČNÍ PLOCHY, PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ _____	15
7.1.	Bydlení _____	15
7.2.	Občanská vybavenost, kulturní a sportovní vyžití obyvatel _____	15
7.3.	Zemědělská a průmyslová výroba _____	16
7.3.1.	<i>Zemědělská velkovýroba</i> _____	16
7.3.2.	<i>Průmyslová výroba, drobná výroba, výrobní služby</i> _____	16
7.4.	Těžba _____	16
7.5.	Veřejná prostranství a zeleň _____	16
8.	LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ZÁTOPOVÁ ÚZEMÍ _____	17
8.1.	Ochranná pásma _____	17
8.1.1.	<i>Ochranná pásma vyplývající ze zákona</i> _____	17
8.2.	Záplavová území _____	17
8.3.	Ostatní limity _____	17
8.3.1.	<i>Nemovité kulturní památky</i> _____	17
8.3.2.	<i>Území archeologického zájmu</i> _____	17

8.3.3.	<i>Ochrana ložisek nerostných surovin, poddolovaná území, sesuvy</i>	17
9.	DOPRAVA, TECHNICKÁ VYBAVENOST, ODPADY	18
9.1.	Doprava	18
9.2.	Technická infrastruktura, likvidace TKO	18
9.2.1.	<i>Zásobování vodou</i>	18
9.2.2.	<i>Odkanalizování a čištění odpadních vod</i>	19
9.2.3.	<i>Zásobování elektrickou energií</i>	20
9.2.4.	<i>Zásobování plynem</i>	20
9.2.5.	<i>Přenos informací</i>	20
9.2.6.	<i>Ropovody a produktovody</i>	21
9.2.7.	<i>Odpadové hospodářství</i>	21
9.2.8.	<i>Zásobování teplem</i>	21
10.	LOŽISKA SUROVIN	21
10.1.	Ochrana ložisek nerostných surovin	21
10.2.	Vymezení ploch pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění	21
11.	ARCHITEKTONICKÉ REGULAČNÍ ZÁSADY	21
12.	NÁVRH VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A ASANAČNÍCH ÚPRAV	22
12.1.	Veřejně prospěšné stavby	22
12.2.	Asanační úpravy	22
12.3.	Stavební uzávěry	22
13.	NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY	22
14.	DŮSLEDKY NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	23
15.	DŮSLEDKY NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND	23
15.1.	Textová část	23
15.1.1.	<i>Úvod</i>	23
15.1.2.	<i>Výchozí podklady</i>	23
15.1.3.	<i>Charakteristika katastrálního území</i>	23
15.1.4.	<i>Uspořádání ZPF v území, hydrologické a odtokové poměry</i>	23
15.1.5.	<i>Zdůvodnění navrhovaného odnětí zemědělské půdy</i>	24
15.1.6.	<i>Zdůvodnění, proč je navrhované řešení nejvýhodnější</i>	24
15.2.	TABULKOVÁ ČÁST	26
15.2.1.	<i>Vyhodnocení nových záborů ZPF</i>	26
16.	DŮSLEDKY NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	28
17.	NÁVRH LHŮT AKTUALIZACE ÚZEMNÍHO PLÁNU	28
18.	NÁVRH ETAPIZACE VÝSTAVBY	28

C. ZÁVAZNÁ ČÁST VE FORMĚ REGULATIVŮ

D. GRAFICKÁ ČÁST

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1. HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ, DŮVODY PRO ZPRACOVÁNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚPN SÚ

3

Zpracování změny č. 3 ÚPN sídelního útvaru Kobylí bylo zadáno firmě AR projekt s.r.o., zastoupené Ing. arch. Milanem Hučíkem.

Účelem změny č. 3 územního plánu je:

- hledání vhodného funkčního využití bývalé zahrady základní školy, dnes nevyužitého pozemku v majetku obce (změna 3.4.),
- zájem konkrétního investora na vybudování rozsáhlejší provozovny na zpracování vína (změna 3.7.),
- vysoké náklady na zainvestování navržené lokality pro bydlení na severním okraji obce a rostoucí požadavky právnických a fyzických osob na zakládání a rozšiřování výrobních ploch (změna 3.5., řešící změnu navrhovaného území bydlení na území určené pro drobnou výrobu),
- zájem obce na rozšíření sportovního areálu (změna 3.10).

Předmětem změny jsou také změny funkčního využití některých ploch z platné ÚPD, návrhy nových komunikací a chodníků v obci. Změna č. 3 ÚPN SÚ Kobylí bude měnit rovněž regulativy, a to jak pro stabilizované, tak i navrhované funkční plochy, s platností v celém katastrálním území Kobylí.

Cílem územního plánu je vytvořit zákonný podklad pro koordinovaný a koncepční rozvoj všech činností v území.

Přehled jednotlivých změn územního plánu:

Změna 3.1

Změna regulativů funkčního využití funkčních ploch:

- podmíněčně přípustná výstavba kaplí na všech funkčních plochách v nezastavěném území obce,
- podmíněčně přípustná výstavba hasičské zbrojnice v území obchodů a služeb

Navrhovanou změnou regulativů se nezměnilo zastavěné území obce.

Změna 3.2

Stávající stav: parkoviště

Územní plán sídelního útvaru - změna č.2: parkoviště

Změna: na části pozemku plocha občanské vybavenosti

Změnou nedošlo k rozšíření zastavitelného území obce.

Změna 3.3

Stávající stav: trvalý travní porost (louky, pastviny, poldry)

Územní plán sídelního útvaru - změna č.2: plocha pro požární ochranu

Změna: drobná výroba

Změnou územního plánu nedošlo k rozšíření zastavitelného území obce.

Změna 3.4

Stávající stav: zahrady, sady

Územní plán sídelního útvaru - změna č.2: smíšené centrální území, sběrný dvůr

Změna: bydlení venkovského typu

Změnou územního plánu došlo k rozšíření zastavitelného území obce.

Změna 3.5

Stávající stav: orná půda

Územní plán sídelního útvaru - změna č.2: část bydlení v rodinných domech, část zeleň sídelní

Změna: drobná výroba

Změnou územního plánu nedošlo k rozšíření zastavitelného území obce.

Změna 3.6

Stávající stav: orná půda

Územní plán sídelního útvaru - změna č.2: bydlení v rodinných domech

Změna: zeleň sídelní

Změnou územního plánu nedošlo k rozšíření zastavitelného území obce.

Změna 3.7

Stávající stav: vinice

Územní plán sídelního

útvaru - změna č.2: vinice

Změna: výroba drobná

Změnou územního plánu došlo k rozšíření zastavitelného území obce.

Změna 3.8

Stávající stav: orná půda

Územní plán sídelního útvaru - změna č.2: orná půda

Změna: místní komunikace

Změnou územního plánu nedošlo k rozšíření zastavitelného území obce.

Změna 3.9

Stávající stav: část občanská vybavenost, část plocha sportoviště

Územní plán sídelního útvaru - změna č.2: občanská vybavenost, sportoviště

Změna: komunikace pro pěší

Změnou územního plánu nedošlo k rozšíření zastavitelného území obce.

Změna 3.10

Stávající stav: orná půda

Územní plán sídelního útvaru - změna č.2: orná půda

Změna: plocha pro sport a tělovýchovu

Změnou územního plánu došlo k rozšíření zastavitelného území obce.

Změna 3.11

Stávající stav: orná půda

Územní plán sídelního útvaru - změna č.2: orná půda (stabilizovaná plocha)

Změna: plocha pro drobnou výrobu

Změnou územního plánu došlo k rozšíření zastavitelného území obce.



Změna 3.12

Stávající stav: orná půda

Územní plán sídelního útvaru - změna č.2: výroba

Změna: orná půda (zrušení rozvojové plochy, na základě požadavku orgánu ochrany ZPF redukovat zábor zemědělské půdy)

Změnou územního plánu nedošlo k rozšíření zastavitelného území obce, naopak dochází ke zrušení části zastavitelného území.

Změna 3.13

Stávající stav: orná půda

Územní plán sídelního útvaru - změna č.2: zeleň sídelní

Změna: (zrušení rozvojové plochy, na základě požadavku orgánu ochrany ZPF redukovat zábor zemědělské půdy)

Změnou územního plánu nedošlo k rozšíření zastavitelného území obce, naopak dochází ke zrušení části zastavitelného území.

Změna 3.14

Stávající stav: zeleň sídelní, ostatní plocha

Územní plán sídelního útvaru - změna č.2: zeleň sídelní

Změna: smíšené plochy – vinné sklepy

Změnou územního plánu došlo k rozšíření zastavitelného území obce.

2. ZHODNOCENÍ DŘÍVE ZPRACOVANÉ ÚPD, SEZNAM POUŽITÝCH PODKLADŮ, PŮVOD DAT, PŘESNOST DIGITÁLNÍHO ZPRACOVÁNÍ

2.1. ZHODNOCENÍ DŘÍVE ZPRACOVANÉ ÚPD, SOULAD S ÚPD VÚC

Územní plán sídelního útvaru Kobylí byl vypracován v roce 1994 S-PROJEKTEM Zlín, a.s., schválen byl obecním zastupitelstvem v Kobylí dne 9.5.1996.

V roce 2000 byla společností AR projekt s.r.o., Brno, vypracována dílčí změna č. 1 územního plánu, která řešila změnu umístění čistírny odpadních vod a změnu koncepce odkanalizování a tras kanalizace. Změna č. 1 ÚPN SÚ Kobylí byla schválena dne 6.4.2000.

V únoru 2002 byla společností AR projekt, s.r.o. Brno zpracována změna č. 2 a digitalizace územního plánu sídelního útvaru Kobylí. Změna č. 2 byla schválena obecním zastupitelstvem dne 23.10.2002.

2.2. SEZNAM POUŽITÝCH PODKLADŮ A DOKUMENTACE, PŮVOD DIGITÁLNÍCH DAT

Při zpracování byly využity tyto materiály:

- Územní plán obce Kobylí, S-PROJEKT Zlín, a.s
- Státní seznam nemovitých kulturních památek (Památkový úřad v Brně)

Digitální mapové podklady a zaměření:

- digitalizovaná katastrální mapa 1:2 000 poskytnutá MěÚ Hustopeče, odborem regionálního rozvoje
- digitalizovaný výškopis poskytnutý MěÚ Hustopeče, odborem regionálního rozvoje
- Bonitace zemědělských půd a směr jejich využití, III. díl (MZVŽ, 1989)

2.3. PŘESNOST DIGITÁLNÍHO ZPRACOVÁNÍ

Přesnost použitých podkladů:

Přesnost digitálního zpracování je negativně ovlivněna nepřesností digitalizovaných mapových podkladů KM.

3. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU A PŘIPOMÍNEK K ZADÁNÍ

3.1. SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚPN SÚ KOBYLÍ

Návrh zadání změny č. 3 ÚPN SÚ Kobylí byl ve smyslu § 20 zákona č.50/1976 Sb., v platném znění, vystaven ve dnech 1.3.2004 – 31.3.2004 za účelem veřejného nahlédnutí. O projednání zadání byli obyvatelé obce uvědoměni veřejnou vyhláškou. Do 15 dnů od posledního dne vystavení mohl každý uplatnit své podněty. Veřejné projednání návrhu zadání změny č. 3 ÚPN SÚ Kobylí proběhlo s DOSS, dotčenými organizacemi, veřejností a s vlastníky pozemků a staveb dne 30.3.2004. Z řad vlastníků pozemků a staveb nebyla vznesena k zadání změny č. 3 žádná námitka či připomínka. Návrh zadání pořizovatel zaslal vždy jednotlivě dotčeným orgánům státní správy, dotčeným organizacím a dotčeným orgánům územního plánování sousedních obvodů. Ve smyslu § 20 odst.3 stavebního zákona byl návrh zadání s dotčenými orgány státní správy, které uplatnily svá stanoviska v zákonem stanovené lhůtě, dohodnut. Návrh zadání byl projednán s nadřízeným orgánem ÚP – Krajským úřadem v Brně, odborem územního plánování a stavebního řádu, který vydal své stanovisko.

Zadání bylo podle § 20 odst. 3 zákona č.83/1998 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen SZ) dohodnuto s dotčenými orgány státní správy. DOSS a organizace vyjádřily ve svých stanoviscích souhlas se zadáním. S návrhem zadání pořizovatel seznámil orgány územního plánování sousedních územních obvodů (§ 20 odst. 4 SZ). Návrh byl rovněž projednán s nadřízeným orgánem územního plánování (§20 odst. 6 SZ). Dne 11.6. 2004 doporučil Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán územního plánování, aby zadání změny č. 3 ÚPN SÚ Kobylí bylo předloženo zastupitelstvu obce ke schválení.

Zadání změny územního plánu sídelního útvaru Kobylí bylo projednáno a schváleno obecním zastupitelstvem obce Kobylí. Zadání změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru Kobylí bylo pro zpracovatele závazné a bylo v plném rozsahu akceptováno.

3.2. VYHODNOCENÍ STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ STÁTNÍ SPRÁVY A PŘIJATÁ OPATŘENÍ

OBSAH STANOVISKA	ŘEŠENÍ VE ZMĚNĚ ÚZEMNÍHO PLÁNU
MĚSTSKÝ ÚŘAD HUSTOPEČE – ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	
<p><i>Z hlediska zákona č.114/1002 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, s přihlédnutím k nálezu Ústavního soudu č.3/1997 Sb.</i></p> <p>Při zpracování návrhu zadání změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru Kobylí je nutno respektovat Generel územního systému ekologické stability pro k.ú. Kobylí (VH atelier, spol. s r.o., 1994) a Územně technický podklad nadregionálních a regionálních ÚSES (Společnost pro životní prostředí, s.r.o., 1996).</p> <p>Navrhovanými změnami č. 3 ÚP budou podle Generelu ÚSES, který je zpracován v platné územně plánovací dokumentaci, dotčeny následující skladebné prvky územního systému ekologické stability:</p> <p>Změna č. 3.5 – lokalita určená k drobné výrobě na jihozápadním okraji sousedí s navrženým místním biokoridorem.</p> <p>Změna č. 3.8 – navrhovaná místní komunikace kříží navržený místní biokoridor.</p> <p>Změna č. 3.10 – plocha pro sport a tělovýchovu v jihovýchodní části zasahuje do navrženého místního biokoridoru.</p>	<p>Opatření: informace vzata na vědomí. Jedná se o změnu funkčního využití z bydlení na drobnou výrobu. Uvedený LBK nemá v uvedeném úseku v současně navržené podobě minimální parametry – jeho šířka je 28 m. Žádné další opatření není proto požadováno. Souhlas MěÚ OŽP</p> <p>Opatření: vzato na vědomí. Bez opatření. Souhlas MěÚ OŽP</p> <p>Opatření: změna č.3.10. do navrhovaného LBK nebude zasahovat. Tento dojem vzniká pouze z malého měřítko zobrazení, které je použito ve výkresu limitů zadání změny ÚP. Trasa ani šířka místního biokoridoru nebude změnou ÚP měněna. Bez opatření. Souhlas MěÚ OŽP</p>

Změna č. 3.11 – plocha pro výrobu částečně zasahuje do navrhovaného nadregionálního biokoridoru.

Z výše uvedeného je zřejmé, že v bodu H. Požadavky na tvorbu a ochranu ŽP, ... textové části Návrhu zadání změny č. 3 ÚPN SÚ Kobyly je nesprávně uvedeno, že územní systém ekologické stability se nemění.

Dodáváme, že podle § 77 odst. 2 písm. a) zákona hodnotí a vymezují místní systém ekologické stability obecní úřady s rozšířenou působností.

Podle § 77a odst. 3 písm. a) zákona hodnotí a vymezují regionální systém ekologické stability krajské úřady.

Podle § 79 odst. 3 písm. a) zákona provádí vymezení a hodnocení nadregionálního systému ekologické stability ministerstvo životního prostředí.

Z uvedeného vyplývá, že v závislosti na tom, zda se ve výše uvedené lokalitě nachází místní, regionální nebo nadregionální ÚSES, je příslušným orgánem ochrany přírody, kompetentním k vyjádření, pověřený obecní úřad s rozšířenou působností, krajský úřad (v případě regionálního ÚSES) nebo ministerstvo životního prostředí.

Dále uvádíme, že podle § 4 odst. 1 zákona je vytváření územního systému ekologické stability veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.

Lokality změn č. 3.5, 3.6, 3.8, 3.10, 3.11 sousedí s vodním tokem Trkmanka. Podle § 3 odst. b) zákona jsou vodní toky významnými krajinnými prvky a podle § 4 odst. 2 zákona jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody.

Opatření: změna č.3.11. do navrhovaného nadregionálního biokoridoru nebude zasahovat. Tento dojem vzniká pouze z malého měřítka zobrazení, které je použito v zadání. Podél navrhovaného RBK je ve schváleném územním plánu navržena místní komunikace a až za ní bude umístěna výroba (lokalita 3.11.) . Bez opatření.
Souhlas MěÚ OŽP

Opatření: informace byla zpracována do sloučeného konceptu a návrhu změny územního plánu. Bez opatření ve vztahu k zadání.
Souhlas MěÚ OŽP

Akceptováno OZP 4762/04/1-327/Ně

POVODÍ MORAVY S.P., BRNO

Souhlasíme, za předpokladu, že podél VVT Trkmanka zůstane zachován volný nezastavěný pruh minimálně 6 m od břehu hrany VVT Trkmanka po jeho obou stranách.

Respektováno.

ŘEDITELSTVÍ SILNIC A DÁLNIC ČR, ZÁVOD BRNO

S návrhem předmětného zadání změny č. 3 souhlasíme s tím, že při eventuálním budování nových připojení na silniční síť požadujeme respektovat ustanovení ČSN 736102 „Projektování křižovatek na silničních komunikacích“, ČSN 736101 „Projektování silnic a dálnic“ a ČSN 736110 „Projektování místních komunikací“.

Respektováno.

KRAJSKÝ ÚŘAD – ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A ZEMĚDĚLSTVÍ

Dokumentaci je nutno zpracovat v souladu s ustanovením §5 odst. zákona. Zpracovatelé jsou mimo jiné povinni řídit se zásadami ochrany ZPF / §4 zákona /, navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Návrhy ÚPD a ÚPP musí být už v období zpracování konceptu projednány s orgány ochrany ZPF a před schválením opatřeny jejich souhlasem. Postup zpracování dokumentace z hlediska ochrany ZPF se řídí zejména ustanovením §3 odst. 4 a §4 odst. 1 vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují podrobnosti ochrany ZPF.

Respektováno.

POZEMKOVÝ FOND, ÚZEMNÍ PRACOVIŠTĚ BŘECLAV

S ohledem na znění zákona č. 569/91 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o prodeji půdy), je nutné, aby v závazné části schválené změny ÚPD byly v regulativech řešeny funkční zóny a funkční typy co nejpřesněji, pokud možno až na parcelní čísla. Dále aby byly přesně vymezeny hranice zastavitelného a současně zastavěného území obce. Je třeba rovněž přesně specifikovat veřejně prospěšné stavby (nejlépe specifikovat na jednotlivé pozemky). Dále vám sdělujeme, aby byly splněny podmínky případného bezúplatného převodu podle § 5 odst. 1 zákona č. 95/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů, musí se jednat o pozemky určené ve schválené ÚPD k zastavění stavbami pro bydlení, veřejně prospěšnou stavbou nebo pozemky určené k realizaci veřejné zeleně. Těmito výše uvedenými požadavky se do budoucna usnadní práce při převodech pozemků na obce podle zákona č. 95/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů, popř. se předejde různým komplikacím a sporům při určování pozemků nebo jejich části určených úplatným či bezúplatným převodům na obce. Případná stavební činnost na pozemcích státu a správě Pozemkového fondu ČR bude řešena individuálně s investory akcí dle platné legislativy.

Akceptováno

B. ŘEŠENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

4. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Změna č.3 ÚPN SÚ Kobylí řeší pouze území změn a nejbližšího okolí. Je vypracována nad digitálními katastrálními mapami 1:2.000 a vyplotována v měřítku 1:2.000.

Grafická část obsahuje stejné výkresy jako ve změně č. 3 ÚPN SÚ, bez výkresu širších územních vztahů.

Řešené území je vymezeno lokalitami změn územního plánu, které leží v katastrálním územím obce Kobylí. Obec leží v Jihomoravském kraji, v okrese Břeclav. Pověřenou obcí jsou Hustopeče.

5. ČASOVÝ HORIZONT ÚZEMNÍHO PLÁNU

Návrhové období územního plánu se nemění.

6. ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT

6.1. HYDROLOGIE

Beze změn. Není změnou č. 3 územního plánu řešena.

6.2. STAV KRAJINY, OCHRANA PŘÍRODY, EKOLOGIE

Při zpracování návrhu zadání změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru Kobylí je respektován Generel územního systému ekologické stability pro k.ú. Kobylí (VH atelier, spol. s r.o., 1994) a Územně technický podklad nadregionálních a regionálních ÚSES (Společnost pro životní prostředí, s.r.o., 1996).

Generel ÚSES je zpracován v platné územně plánovací dokumentaci. Navrhovanými změnami č. 3 ÚP jsou dotčeny následující skladebné prvky územního systému ekologické stability:

- Změna č. 3.5 – lokalita určená k drobné výrobě na jihozápadním okraji sousedí s navrženým místním biokoridorem. Uvedený LBK nemá v uvedeném úseku v současně navržené podobě minimální parametry – jeho šířka je 28 m. Žádné další opatření není proto řešeno.
- Změna č. 3.8 – navrhovaná místní komunikace kříží navržený místní biokoridor. Bez opatření
- Změna č. 3.10 – plocha pro sport a tělovýchovu v jihovýchodní části sousedí s navrženým místním biokoridorem. Změna č.3.10. do navrhovaného LBK ale nezasahuje. Trasa ani šířka místního biokoridoru nebude změnou ÚP měněna. Bez opatření.
- Změna č. 3.11 – plocha pro výrobu sousedí s navrhovaným nadregionálním biokoridorem. Podél navrhovaného RBK je ve schváleném územním plánu navržena místní komunikace a až za ní bude umístěna výroba (lokalita 3.11.). Bez opatření.

6.3. PEDOLOGIE

Beze změn. Není změnou č. 3 územního plánu řešena.

6.4. VINIČNÍ TRATĚ

Beze změn. Nejsou změnou č. 3 územního plánu řešeny.

6.5. REKREAČNÍ HODNOTA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Beze změn. Není změnou č. 3 územního plánu řešena.

6.6. OCHRANA KULTURNÍCH HODNOT

6.6.1. Nemovité kulturní památky

Beze změn. Nejsou změnou č. 3 územního plánu řešeny ani dotčeny. V řešeném území se nevyskytují památkově chráněné objekty.

6.6.2. Archeologické nálezy

Beze změn. Nejsou změnou č. 3 územního plánu řešeny.

7. ČLENĚNÍ ÚZEMÍ OBCE NA FUNKČNÍ PLOCHY, PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ

7.1. BYDLENÍ

V obci je zájem o výstavbu nových rodinných domů.

Vlastní zastavěné území je dnes v centru poměrně souvisle zastavěno rodinnými domy, s několika prolukami a volnými zainvestovanými pozemky vhodnými pro výstavbu.. Značně kompaktní charakter zástavby současně zastavěného území obce vyvolal nutnost hledat pro novou obytnou výstavbu i vhodné pozemky mimo intravilán.

Při výběru a návrhu ploch pro novou výstavbu byly zvažovány požadavky a nároky obce i předpokládaných budoucích stavebníků.:

Ozn.	Umístění lokality	Orientační počet RD	Typ zástavby	Hodnocení lokality, technická připravenost	Doporučené období výstavby
3.4.	Rodinné domy na jižním okraji obce, za školou	9	izolované RD	nezainvestované území	I. et. výst.
CELKEM RODINNÝCH DOMŮ		9			

Dále dílčí změna 3.5 řeší změnu navrhovaného využití území – ruší návrh bydlení v rodinných domech a nahrazuje jej návrhem drobné výroby.

7.2. OBČANSKÁ VYBAVENOST, KULTURNÍ A SPORTOVNÍ VYŽITÍ OBYVATEL

Změna č. 3 územního plánu Kobyly navrhuje 2 dílčí změny funkčního využití území na občanskou resp. sportovní vybavenost. Jedná se o změny č. 3.2. a 3.10.

Změna 3.2

Stávající stav: parkoviště

Změna územního plánu: na části pozemku plocha občanské vybavenosti – obchodů a služeb (OS). V současně zastavěném území obce.

Změna 3.10

Stávající stav: orná půda

Změna: plocha pro sport a tělovýchovu (RS). Jedná se o územní rozšíření stávajícího sportovního areálu na severozápadním okraji obce, za řekou Trkmankou.

7.3. ZEMĚDĚLSKÁ A PRŮMYSLOVÁ VÝROBA

7.3.1. Zemědělská velkovýroba

Beze změn. Není změnou č. 3 územního plánu řešena.

7.3.2. Průmyslová výroba, drobná výroba, výrobní služby

Změna 3.3: návrh drobné výroby na jižním okraji obce, u silnice II/421, po levé straně při příjezdu od Bořetic. Jedná se o změnu navrhovaného funkčního využití, místo v územním plánu schválené plochy pro požární ochranu.

Změna 3.5: návrh drobné výroby na severním okraji obce, mezi Trkmankou a železnicí. Jedná se o změnu navrhovaného funkčního využití, místo v územním plánu schválené plochy pro bydlení. Na západním okraji rozvojové plochy je nutno pamatovat na ozelenění, dále se doporučuje i přiměřené ozelenění vlastního výrobního areálu.

Změna 3.7: návrh drobné výroby na západním okraji obce. Zájem konkrétního investora o výstavbu provozovny na výrobu vína.

Změna 3.11: návrh drobné výroby na jižním okraji obce. Zájem obce na využití území poblíž navrhované čistírny odpadních vod. Na západním okraji rozvojové plochy je nutno pamatovat na ozelenění, dále se doporučuje i přiměřené ozelenění vlastního výrobního areálu.

Změna 3.12: zrušení rozvojové plochy pro drobnou výrobu, na základě požadavku orgánu ochrany ZPF redukovat zábor zemědělské půdy.

7.4. TĚŽBA

Beze změn. Není změnou č. 3 územního plánu řešena.

7.5. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ A ZELENĚ

Změna č. 3 územního plánu řeší návrh zeleně:

- 3.6 izolační zeleň mezi rozvojovým územím BR (bydlení v rodinných domech) a VD (výroba drobná),

Dále je kladen důraz na ozelenění okrajů navrhovaných funkčních ploch pro výrobu (VD), a to:

- 3.11. na západním okraji rozvojové plochy, podél Trkmanky (v dotyku s navrhovaným nadregionálním biokoridorem)
- 3.5. na západním okraji rozvojové plochy, podél Trkmanky (v dotyku s navrhovaným místním biokoridorem)

8. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ZÁTOPOVÁ ÚZEMÍ

8.1. OCHRANNÁ PÁSMA

8.1.1. Ochranná pásma vyplývající ze zákona

Beze změn.

8.2. ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ

Beze změn.

8.3. OSTATNÍ LIMITY

8.3.1. Nemovité kulturní památky

Beze změn.

8.3.2. Území archeologického zájmu

Beze změn.

8.3.3. Ochrana ložisek nerostných surovin, poddolovaná území, sesuvy

Beze změn.

9. DOPRAVA, TECHNICKÉ VYBAVENÍ, NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

9.1. DOPRAVA

Silniční doprava beze změn.

Předmětem změny územního plánu je návrh následujících komunikací:

- Změna 3.8: návrh místní komunikace zpřístupňující sportovní plochy, resp. centrum využití volného času na severozápadním okraji obce za Trkmankou a stávající a rozvojové plochy pro výrobu. Navrhovaná místní komunikace navazuje na místní komunikaci obsaženou ve schváleném územním plánu, řeší přemostění Trkmanky a vede po okraji výše uvedených rozvojových ploch. V další změně územního plánu se doporučuje řešit napojení na silnici II/421 v místě stávajícího úrovněného přejezdu přes železnici č. 250, severně obce.
- Změna 3.9: návrh komunikace pro pěší k základní škole.

Se změnami 3.5, 3.14, 3.4, 3.7, 3.12, 3.11 souvisí dílčí úpravy návrhů místních komunikací, které ale nemají dopad na celkovou dopravní koncepci a nevyvolávají ani nároky na křížení se silničními komunikacemi.

Objekty dopravní vybavenosti beze změn.

Veřejná doprava, zastávky hromadné dopravy beze změn.

Doprava v klidu (odstavná stání): nároky na krytá nebo otevřená stání u nových rodinných domů budou řešeny v objektu domu nebo alespoň na vlastním pozemku. Rovněž nároky na parkovací stání u objektů občanské vybavenosti a objektů výrobních je nutno řešit přímo na pozemcích těchto objektů (resp. v jejich areálech), a to v kapacitách odpovídajících motorizaci 1:3,5. Do kapacit budou započítáni jak vlastní zaměstnanci, tak i návštěvníci zařízení a společností.

Železniční doprava: beze změn.

Cyklistická a pěší doprava: beze změn.

Ostatní druhy doprav: beze změn.

9.2. TECHNICKÉ VYBAVENÍ, NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

9.2.1. Zásobování vodou

Změna územního plánu nemění koncepci zásobování vodou. Všechny lokality změn č. 3 územního plánu obsahující rozšíření zastavitelných území budou napojeny na veřejný vodovod. Přehled způsobu zajištění zásobování vodou dává následující tabulka:

Označení lokality (dílčí změny)	Účel změny	Způsob napojení na vodovod
3.3	drobná výroba	stávající vodovodní řad
3.4	bydlení v rodinných domech	návrh prodloužení stávajícího vodovodu
3.5	drobná výroba	prodloužení stávajícího vodovodu

3.7	drobná výroba	prodloužení stávajícího vodovodu
3.10	tělovýchova a sport	prodloužení stávajícího vodovodu
3.11	drobná výrob.	prodloužení stávajícího vodovodu
3.14	smíšené plochy – vinné sklepy	prodloužení stávajícího vodovodu

Potřeba vody nedozná výraznějších změn (rozšíření rozvojových území je kompenzováno zrušením jiných rozvojových ploch obsažených ve schváleném územním plánu). Potřeba bude pokryta ze stávajícího veřejného vodovodu.

Tlakové poměry: podle Vyhl. č 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb. musí být hydrodynamický přetlak v rozvodné síti v místě napojení vodovodní přípojky nejméně 0,25 Mpa, při zástavbě do dvou nadzemních podlaží je dostatečný přetlak 0,15 Mpa. Maximální přetlak v nejnižších místech vodovodní sítě každého tlakového pásma by neměl přesáhnout 0,6 Mpa, v odůvodněných případech se může zvýšit až na 0,7 Mpa.

Výpočet hydrodynamického tlaku je obsažen ve schváleném územním plánu a nemění se.

Akumulace: beze změn.

Požární voda: navržený vodovodní systém musí vyhovovat ČSN 73 0873 „Zásobování požární vodou“. Uvedená norma udává m.j. nejmenší dimenze potrubí, vzdálenosti hydrantů a stanovuje hodnoty odběru vody a obsahu požární nádrže. Nová vodovodní potrubí je třeba navrhovat v dimenzi DN80 – DN100. Dimenze DN 80 vyhoví jako zdroj požární vody u rodinných domů a nevýrobních objektů do plochy 120 m². Dimenze DN 100 vyhoví jako zdroj požární vody pro nevýrobní objekty o ploše 120-1500 m² a výrobní objekty a sklady do plochy 500 m².

Dále stanovují normy, že u hydrantu pro odběr požární vody má být podle ČSN 73 0873 zajištěn minimální statický nejméně 0,2 Mpa a při odběru nemá přetlak poklesnout pod 0,05 Mpa.

Způsob zajištění požární vody pro jednotlivé lokality:

Označení lokality (díličí změny)	Účel změny	Způsob zajištění požární vody
3.3	drobná výroba	hydranty na stávajícím vodovodním řadu
3.4	bydlení v rodinných domech	hydranty na navrhovaném vodovodu
3.5	drobná výroba	hydranty na navrhovaném vodovodu, popř. doplněné odběrním místem u Trkmanky
3.7	drobná výroba	hydranty na navrhovaném vodovodu
3.10	tělovýchova a sport	hydranty na navrhovaném vodovodu
3.11	drobná výroba	hydranty na navrhovaném vodovodu, popř. doplněné odběrním místem u Trkmanky
3.14	smíšené plochy – vinné sklepy	hydranty na navrhovaném vodovodu

9.2.2. Odkanalizování a čištění odpadních vod

Změna územního plánu nemění koncepci odkanalizování navrženou ve schváleném územním plánu, která je založena na principu kombinované, převážně však jednotné kanalizace.

Přehled způsobu odvedení splaškových vod z nových rozvojových ploch dává následující tabulka:

Označení lokality (díleč změny)	Účel změny	Způsob odkanalizování
3.3	drobná výroba	beze změn
3.4	bydlení v rodinných domech	navrhovaná jednotná kanalizace
3.5	drobná výroba	beze změn – podle schváleného územního plánu je navržena oddílná kanalizace, splašková kanalizace tlaková, zaústěná do navržené gravitační kanalizace vedoucí na navrhovanou ČOV
3.7	drobná výroba	prodloužení jednotné kanalizace
3.10	tělovýchova a sport	kanalizační přípojky do stávající kanalizace
3.11	drobná výroba	navrhovaná oddílná kanalizace, zaústěná na navrhovanou ČOV
3.14	smíšené plochy – vinné sklepy	oddílná splašková tlaková kanalizace

9.2.3. Zásobování elektrickou energií

Základní koncepce zásobování obce elektrickou energií se nemění.

Přehled způsobu zásobování jednotlivých rozvojových lokalit el. energií:

Označení lokality (díleč změny)	Účel změny	Způsob zásobování el.energií
3.3	drobná výroba	ze stávající trafostanice „Bořetická“
3.4	bydlení v rodinných domech	ze stávající trafostanice „Škola“, navrženy trasy NN zemních kabelů
3.5	drobná výroba	z trafostanice navržené ve schváleném územním plánu
3.7	drobná výroba	ze stávající trafostanice „OPS KOVO“
3.10	tělovýchova a sport	NN přípojkou (změna územního plánu neřeší)
3.11	drobná výroba	navrženo umístění nové trafostanice s VN vzdušnou přípojkou
3.14	smíšené plochy – vinné sklepy	NN zemní kabel

9.2.4. Zásobování plynem

Obec je celoplošně plynofikována. Koncepce zásobování plynem se nemění. Jednotlivé rozvojové lokality budou obsluhovány prostřednictvím prodloužení stávajících STL plynovodů.

9.2.5. Přenos informací

Beze změn, rozvojové lokality budou obsluhovány prostřednictvím prodloužení stávajících telekomunikačních vedení.

9.2.6. Ropovody a produktovody

Beze změn.

9.2.7. Odpadové hospodářství

Beze změn.

9.2.8. Zásobování teplem

Beze změn.

10. LOŽISKA SUROVIN

10.1. OCHRANA LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Beze změn.

10.2. VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ A PLOCH PRO JEHO TECHNICKÉ ZAJIŠTĚNÍ

Beze změn.

11. ARCHITEKTONICKÉ REGULAČNÍ ZÁSADY

Beze změn.

12. NÁVRH VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A ASANAČNÍCH ÚPRAV

12.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Vymezení ploch pro nově navrhované veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, pokud nebude možno řešení majetkových vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

Za veřejně prospěšné stavby jsou považovány tyto investice :

- nové obslužné komunikace, účelové komunikace a veřejná prostranství v navrhované obytné a rekreační zástavbě, včetně inženýrských sítí umístěných v těchto veřejných prostranstvích
- nové komunikace pro pěší (chodníky)
- stavby (trasy) veřejných inženýrských sítí ve stávající i nové zástavbě a stavby doprovodných technických zařízení zakreslené ve výkrese „Veřejně prospěšné stavby“ (např. požárních hydrantů, trafostanic)

Přehled plošných veřejně prospěšných staveb:

- VPS 1 (vyplývající ze změny 3.4) – veřejná prostranství – týká se pozemků parc.č. 2243/1 a 5505 v k.ú. Kobyly,
- VPS 2 (vyplývající ze změny 3.11) – veřejná prostranství – týká se pozemků parc.č.4281/1 v k.ú. Kobyly.

12.2. ASANAČNÍ ÚPRAVY

Beze změn.

12.3. STAVEBNÍ UZÁVĚRY

Beze změn.

13. NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY

Beze změn. Žádné požadavky nebyly při projednání zadání uplatněny.

14. DŮSLEDKY NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Beze změn.

15. DŮSLEDKY NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

15.1. TEXTOVÁ ČÁST

15.1.1. Úvod

Zemědělská příloha byla zpracována jako součást územního plánu se zřetelem k zákonu ČNR č. 334/92 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu. Zemědělská příloha obsahuje textovou, tabulkovou a grafickou část v měřítku 1:2000 s vyznačením jednotlivých lokalit odnětí ZPF. Lokality nové výstavby, které nevyvolávají nutnost záboru ZPF (tj. které leží na nezemědělské půdě), byly rovněž na výkrese zakresleny, nebyly však vyhodnoceny v tabulkové části.

15.1.2. Výchozí podklady

1. Zákon č. 334/92 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu
2. Mapa evidence nemovitostí obce se zakreslením hranice zastavěného území obce
3. Bonitace zemědělských půd a směr jejich využití, III. díl (MZVŽ, 1989)
4. Generel místního územního systému ekologické stability Kobylí.
5. Podněbí Československé socialistické republiky, tabulky (HMÚ Praha, 1961)
6. Metodický pokyn odboru ochrany lesa a půdy Ministerstva životního prostředí České republiky ze dne 1.10.1996 k odnímání půdy ze ZPF podle zákona ČNR č. 334/1992 Sb., s účinností od 1.1.1997

15.1.3. Charakteristika katastrálního území

Řešené území, k.ú. Kobylí, leží v jihovýchodní části okresu Břeclav. Podrobněji viz původní územní plán.

15.1.4. Uspořádání ZPF v území, hydrologické a odtokové poměry

Popis viz. původní územní plán.

15.1.5. Zdůvodnění navrhovaného odnětí zemědělské půdy

Obec potřebuje další lokality pro výstavbu rodinných domů, neboť výstavba na plochách určených k zastavění schváleným územním plánem je oddalována postojem vlastníků těchto pozemků. Současně obec požádala o přehodnocení urbanistické koncepce rozvoje obce v území mezi železnicí a řekou Trkmankou, s cílem preferovat v tomto území více rozvoj drobné výroby a omezit plochy pro bydlení.

Vzhledem k dobré dopravní dostupnosti území jižně budoucí ČOV a dobré možnosti napojení tohoto území na inženýrské sítě bylo dohodnuto, že uvedené území bude zahrnuto do změny územního plánu pro rozvoj výroby (změna č. 3.11) s tím, že zábor ZPF bude kompenzován opuštěním záměru rozvoje výroby na severním okraji obce (změny č. 3.12 a 3.13). Uvedené změny byly dohodnuty v rozpracovanosti s orgánem ochrany ZPF, OŽP JmK.

15.1.6. Zdůvodnění, proč je navrhované řešení nejvýhodnější

Při zpracování změny územního plánu bylo projektantem v souladu s ustanovením § 5 zákona č. 334/92 Sb. alternativně posuzováno uspokojení rozvojových potřeb sídla. Hledáno bylo řešení, které by bylo nejvýhodnější jak z hlediska ochrany ZPF, tak i z hlediska ostatních obecných zájmů.

Zábory ZPF byly v rozpracovanosti projednány s orgánem ochrany ZPF, OŽP JmK.

Zdůvodnění odnětí zemědělské půdy

Ve změně č.3 územního plánu byly pro návrhové období ponechány lokality vyňaté ze zemědělského půdního fondu v předchozím územním plánu a dále bylo vytipováno několik nových lokalit.

Nové lokality vhodné pro výstavbu:

Ozn. změny	Zdůvodnění záborů
3.1	Změna regulativů funkčního využití funkčních ploch. Nejedná se o zábor ZPF.
3.2	Návrh plochy občanské vybavenosti. Výhody: <ul style="list-style-type: none">v současně zastavěném území obcevýhodná poloha z hlediska dostupnosti inženýrských sítí (částečně zainvestované území) Nevýhody: <ul style="list-style-type: none">žádné
3.3	Návrh drobné výroby. Výhody: <ul style="list-style-type: none">v současně zastavěném území obcevýhodná poloha z hlediska dostupnosti inženýrských sítí (částečně zainvestované území) Nevýhody: žádné
3.4	Návrh bydlení venkovského typu. Výhody:

	<ul style="list-style-type: none"> • navazuje na současně zastavěné území obce • výhodná poloha z hlediska dostupnosti inženýrských sítí (částečně zainvestované území) • pozemky III. třídy ochrany (v obci a okolí převládá I. a II. třída ochrany) • svažitě pozemky • lokalita vklíněná do současně zastavěného území, odříznutá silnicí <p>Nevýhody: žádné</p>
3.5	<p>Návrh drobné výroby.</p> <p>Nejedná se o nový zábor ZPF, ale o funkční změnu. Ve schváleném územním plánu byla lokalita vyňata pro bytovou výstavbu.</p>
3.6	<p>Zeleň sídelní.</p> <p>Nejedná se o nový zábor ZPF, ale o funkční změnu. Ve schváleném územním plánu byla lokalita vyňata pro bytovou výstavbu.</p> <p>Zábor souvisí se změnou 3.5 – nutno odclonit obytné území od výrobních ploch izolační zelení.</p>
3.7	<p>Návrh drobné výroby. Zájem konkrétního vlastníka – výstavba viničního hospodářství.</p> <p>Výhody:</p> <ul style="list-style-type: none"> • navazuje na současně zastavěné území obce • výhodná poloha z hlediska dostupnosti inženýrských sítí (částečně zainvestované území) • pozemky III. a IV. třídy ochrany (v obci a okolí převládá I. a II. třída ochrany) • svažitě pozemky <p>Nevýhody:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mimo SZÚ
3.8	<p>Návrh místní komunikace, k obsluze území sportovního areálu a výrobních ploch na severozápadním okraji obce.</p>
3.9	<p>Návrh komunikace pro pěší. V SZÚ, bez nároků na zábor ZPF.</p>
3.10	<p>Návrh plochy pro sport a tělovýchovu – rozšíření stávajícího sportovního areálu. Vzhledem k nutným provozním vazbám nelze řešit v jiné poloze. Umístění na půdě horší bonity je vyloučené, neboť v okolí obce jsou do horších bonit zařazeny pouze silně svažitě pozemky, které jsou ale nevhodné pro umístění sportovních hřišť.</p> <p>Výhody:</p> <ul style="list-style-type: none"> • navazuje na současně zastavěné území obce • výhodná poloha z hlediska dostupnosti inženýrských sítí a vazby na stávající sport. areál <p>Nevýhody:</p> <ul style="list-style-type: none"> • pozemky II. třídy ochrany
3.11	<p>Návrh drobné výroby. Nový zábor na jihozápadním okraji obce. Zábor ZPF bude kompenzován opuštěním záměru rozvoje výroby na severním okraji obce (změny č. 3.12 a 3.13).</p> <p>Výhody:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dobrá dopravní dostupnost území jižně budoucí ČOV • dobré možnosti napojení tohoto území na inženýrské sítě

	Nevýhody: <ul style="list-style-type: none"> • pozemky I. třídy ochrany • mimo SZÚ
3.12	Orná půda (zrušení rozvojové plochy, na základě požadavku orgánu ochrany ZPF redukovat zábor zemědělské půdy) jako kompenzace za zábor vyvolaný změnou č. 3.11.
3.13	Orná půda (zrušení rozvojové plochy, na základě požadavku orgánu ochrany ZPF redukovat zábor zemědělské půdy) jako kompenzace za zábor vyvolaný změnou č. 3.11.
3.14	Smíšené plochy – vinné sklepy. Nejedná se o zemědělskou půdu.

15.2. TABULKOVÁ ČÁST

15.2.1. Vyhodnocení nových záborů ZPF

Legenda použitých kódů (ve sloupci PŘEVAŽUJÍCÍ DRUH POZEMKU):

2	orná půda
4	vinice
5	zahrady
6	ovocné sady
7	louky
8	pastviny
10	lesy
11	ost. vodní plochy
13	zastavěné plochy
14	ostatní plochy

RÁMCOVÉ VYHODNOCENÍ UVAŽOVANÝCH ZÁBORŮ
ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

NOVÉ ZABORY ZPF VYVOLANÉ ZMĚNOU Č.3 ÚPN SÚ KOBYLÍ					
označení plochy na výkrese	převažující druh pozemku	BPEJ	třída přednosti ochrany	pravděpodobný rozsah záboru [m ²] zemědělských pozemků	Poznámky
B6		0.08.10	III.	13176	mimo SZÚ
	zábory celkem			13176	
O5	Změna funkčního užití plochy				
	orná půda	0.01.00	I.		v SZÚ
	zábory celkem				
RS8	ostatní plocha				mimo SZÚ
RT3	orná půda	0.61.00	II.	11168	mimo SZÚ
	zábory celkem			11168	
V8	Schválený zábor zrušen				
	orná půda	0.61.00	II.	-26005	mimo SZÚ
	zábory celkem			-26005	
V10	Schválený zábor ÚPN SÚ změnou č.2 (zábor B3), změna funkčního využití plochy				
	ostatní plocha	0.01.00	I.		mimo SZÚ
	orná půda	0.60.00	I.		mimo SZÚ
	zábory celkem				
V11	Schválený zábor ÚPN SÚ změnou č.2 (zábor O3), změna funkčního využití plochy				
	orná půda	0.01.00	I.		mimo SZÚ
	zábory celkem				
V12	vinice	0.08.10	III.	268	mimo SZÚ
	vinice	0.08.40	IV.	652	mimo SZÚ
	orná půda	0.08.10	III.	6351	mimo SZÚ
	orná půda	0.08.40	IV.	4103	mimo SZÚ
	zábory celkem			11374	
V13	orná půda	0.61.00	II.	27202	mimo SZÚ
	orná půda	0.60.00	I.	8852	mimo SZÚ
	zábory celkem			36054	
Z3	Schválený zábor zrušen				
	orná půda	0.61.00	II.	-3350	mimo SZÚ
	zábory celkem			-3350	
Z5	Schválený zábor ÚPO SÚ změnou č.2 (zábor B3) změna funkčního využití plochy				
	ostatní plocha	0.01.00	I.		mimo SZÚ
	orná půda	0.60.00	I.		mimo SZÚ
	zábory celkem				
Z6	orná půda	0.61.00	II.	717	mimo SZÚ
	orná půda	0.60.00	I.	1199	mimo SZÚ
	zábory celkem			1916	
CELKEM				33165	

16. DŮSLEDKY NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Návrh změny č.1 územního plánu nevyvolává nároky na zábor pozemků určených k plnění funkce lesa.

17. NÁVRH LHŮT AKTUALIZACE ÚZEMNÍHO PLÁNU

Beze změn.

18. NÁVRH ETAPIZACE VÝSTAVBY

Beze změn.

C. ZÁVAZNÁ ČÁST VE FORMĚ REGULATIVŮ

Tyto regulativy mění a doplňují obsažené ve změně č. 2 ÚPN SÚ Kobylí.

ČÁST PRVNÍ ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Článek 1 Účel regulativů

Regulativy vymezují závazné části změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru Kobylí (dále jen "územní plán") pro účely územního plánování a správního rozhodování podle zvláštních obecně závazných předpisů. Stanoví funkční a prostorové uspořádání území a podmínky jeho zastavitelnosti, vymezují územní systém ekologické stability a stanoví veřejně prospěšné stavby.

Článek 2 Rozsah platnosti

2.1.

Regulativy platí na správním území obce, které zahrnuje katastrální území Kobylí.

2.2.

Nedílnou součástí vyhlášky je dokumentace změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru Kobylí (grafická i textová část, zhotovená firmou AR projekt s. r. o., Hviezdoslavova 29, 627 00 Brno, v r.2004) opatřená autorizačním razítkem a podpisem Ing.arch. Milana Hučíka, číslo autorizace ČKA 02 483 a schvalovací doložkou podle § 16 odst. 4 zák. č. 83/1998 Sb.

2.3.

Prostorové uspořádání obce v členění na území současně zastavěná a zastavitelná (stabilizovaná nebo rozvojová) a území nezastavitelná, jejich funkční členění, zásady uspořádání dopravy a technického vybavení jsou vyjádřeny v textové a tabulkové části a ve výkresech změny č. 3 územního plánu.

ČÁST DRUHÁ VYMEZENÍ POJMŮ

Beze změn.

ČÁST TŘETÍ REGULATIVY

Článek 5 Všeobecné zásady

Článek se nemění.

Článek 6 Funkční a prostorové uspořádání

6.1.

Na hlavních výkresech 1:5.000 a 1:2.000 územní plán závazně vymezuje barevně odlišené **funkce území (funkční plochy)** (viz. čl. 3.6. této vyhlášky). Dále vymezuje územní plán funkční typy území s příslušnými regulativy (viz článek 7 této vyhlášky). Takto vymezená funkční a prostorová regulace omezuje využitelnost jednotlivých funkčních území. Ve výkresech vymezené a v této vyhlášce uvedené regulativy funkčních ploch a činností jsou závazné.

Článek 7 Využití území a jeho uspořádání

Články 7.1 – 7.6. se nemění.

7.7.

V celém článku se slovo VYJÍMEČNĚ nahrazuje termínem PODMÍNEČNĚ.

Charakteristika a přípustné využití **zastavěných (urbanizovaných) území** se mění v následující funkční ploše:

OS	ÚZEMÍ OBČANSKÉ VYBAVENOSTI – OBCHODY A SLUŽBY: slouží pro umístování monofunkčních i polyfunkčních objektů malých obchodů a služeb.
	PŘÍPUSTNÉ jsou malé obchody a služby, administrativa neveřejná, lékárny, nerušící provozovny veřejného stravování, knihovny, klubovny.
	PODMÍNEČNĚ zde mohou být umístovány objekty ubytování (hotely, penziony, apartmány), objekty vázaného cestovního ruchu, veřejná správa, policie, lékařské ordinace, rušící provozovny veřejného stravování, řemeslné provozovny, mateřské školy, jesle, veterinární ambulance, hromadné garáže pro osobní automobily, hasičské zbrojnice.
	DOPLŇKOVĚ k hlavní funkci jsou přípustné tyto další stavby: dětská hřiště, hromadné parkovací plochy pro osobní automobily. Ve vyšších patrech a v podkroví objektů jsou doplňkově přípustné byty.
	NEPŘÍPUSTNÉ jsou rodinné domy, bytové domy, malé zemědělské usedlosti, individuální rekreační domy, rekreační chaty, zahrádkářské chaty, vinné sklepy, agroturistika, sportovní hřiště, sportovní haly, tělocvičny, bazény, peněžní a pojišťovací ústavy, středně velké obchody a služby, velká komerční zařízení, tržišť, průmyslové a skladové objekty a rušící provozovny, zemědělské stavby pro živočišnou výrobu, zemědělské stavby pro skladování a zpracování produkce, nerušící provozovny, kina, kulturní domy, muzea, otevřená kulturní zařízení, kaple, kostely, smuteční obřadní síně, základní školy, střední školy, domy s pečovatelskou službou, objekty sociální péče, řadové garáže pro osobní automobily, jednotlivé garáže, parkovací stání a odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, čerpací stanice pohonných hmot, útulky pro zvířata, skládky TKO, sběrné dvory na odpady, kompostovací stanice, velkoplošné reklamní poutače (bilboardy), malé vodní plochy, vysílače mobilních operátorů (pouze na střechách objektů).

7.8.

Článek bude mít toto nové znění:

Neurbanizované území představuje plochy lesů (ZL), krajinné zeleně (ZK), vodních ploch a toků (HE), zemědělské půdy (PO – orná půda, PL – louky a pastviny, PZ - samostatné zahrady a sady, PV - vinice) a veřejných komunikací a železnic mimo zastavěné území (DK).

Neurbanizované území je nezastavitelné, s výjimkou staveb komunikací pro motorovou, pěší a cyklistickou dopravu, staveb kaplí, inženýrských sítí a malých objektů technické vybavenosti (studen, regulačních stanic plynu, trafostanic ...). Na plochách lesů (ZL) jsou dále přípustné lesní účelové stavby.

Vyjímečně jsou v neurbanizovaném území přípustné velkoplošné reklamní poutače (bilboardy) a vysílače mobilních operátorů, pokud nebudou nadměrně narušovat krajinný ráz, na zemědělských pozemcích zemědělské účelové stavby – seníky, skleníky a fóliovníky, strážní věže ve vinohradech apod.

Článek 8 Uspořádání dopravy

Článek se doplňuje o bod 8.8. tohoto znění:

8.8.

Změna územního plánu č. 3.8 řeší napojení sportovně-rekreačního areálu za řekou Trkmankou a rozvojových ploch pro výrobu novou místní komunikací, přecházející řeku po novém mostě. Změna územního plánu č. 3.9 umísťuje v zastavěném území obce v blízkosti školy novou komunikaci pro pěší.

Článek 9 Uspořádání technického vybavení

Článek se doplňuje o bod 9.11.:

9.11.

Změna č. 3 územního plánu nemění základní koncepci zásobování obce vodou, energiemi, koncepci odkanalizování, napojení na místní telekomunikační síť ani koncepci nakládání s odpady.

Veškeré nové rozvojové lokality budou obslouženy navrhovanými inženýrskými sítěmi napojenými na stávající řady (prodloužení technické infrastruktury do rozvojových lokalit).

Článek 10 Limity využití území

Ze změny č. 3 územního plánu nevyplývají žádné nové limity využití území.

ČÁST ČTVRTÁ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, ASANANČNÍ ÚPRAVY, STAVEBNÍ UZÁVĚRY

Článek 11 Vymezení veřejně prospěšných staveb

Ze změny č. 3 územního plánu vyplývají tyto veřejně prospěšné stavby:

- nové obslužné komunikace, účelové komunikace a veřejná prostranství v navrhované obytné a rekreační zástavbě, včetně inženýrských sítí umístěných v těchto veřejných prostranstvích
- nové komunikace pro pěší (chodníky)
- stavby (trasy) veřejných inženýrských sítí ve stávající i nové zástavbě a stavby doprovodných technických zařízení zakreslené ve výkrese „Veřejně prospěšné stavby“ (např. požárních hydrantů, trafostanic).

Přehled plošných veřejně prospěšných staveb:

- VPS 1 (vyplývající ze změny 3.4) – veřejná prostranství – týká se pozemků parc.č. 2243/1 a 5505 v k.ú. Kobylí,
- VPS 2 (vyplývající ze změny 3.11) – veřejná prostranství – týká se pozemků parc.č. 4281/1 v k.ú. Kobylí.

Článek 12 Veřejně prospěšná opatření

Beze změn.

Článek 13 Asanační úpravy, stavební uzávěry

Beze změn.

ČÁST PÁTÁ SMĚRNÁ ČÁST ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU

Článek 14 Návrhové období změny č. 2 územního plánu

Článek se ruší.

Články č. 15 – 19 se nemění.

D. GRAFICKÁ ČÁST