

ÚZEMNÍ PLÁN KOBYLÍ

okr. Břeclav, ORP Hustopeče



I.A TEXTOVÁ ČÁST

Pořizovatel: Městský úřad Hustopeče, odbor územního plánování
Objednatel: Obec Kobylí, Augusty Šebestové 459, 691 10 Kobylí
Schvalující orgán: Zastupitelstvo Obce Kobylí

Projektant: AR projekt s.r.o., Hviezdoslavova 1183/29a, 627 00 Brno
Tel/Fax: 545217035, Tel. 545217004
E-mail: mail@arprojekt.cz
www.arprojekt.cz

Vedoucí a zodpovědný projektant: Ing. arch. Milan Hučík (autorizace č. 02483)
Číslo zakázky: 910
Datum zpracování: 09/2021
Autorský kolektiv: Ing. arch. Milan Hučík
Ing. Michaela Dziadková, ÚSES (osvědčení č. 04235)

Posouzení vlivu koncepce na životní prostředí (SEA): RNDr. Marek Banaš, Ph.D.
a kolektiv spoluautorů (autorizace dle zák. č. 100/2001 Sb.,
v platném znění, č.j. 42028/ENV/14,) dle zákona č. 100/2001 Sb.,
o posuzování vlivů na životní prostředí

Územní plán Kobylí byl podpořen z rozpočtu
Jihomoravského kraje.

jihomoravský kraj

Poznámka: změny provedené po prvním veřejném projednání jsou barevně odlišeny

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

Správní orgán, který územní plán vydal:

Zastupitelstvo Obce Kobylí

Datum nabytí účinnosti:

Pořizovatel:

Městský úřad Hustopeče, Odbor územního plánování

Razítko

Jméno a příjmení:

Ing. arch. Lydie Filipová

Funkce:

Vedoucí odboru územního plánování

Podpis:

TEXTOVÁ ČÁST

| | |
|---|----|
| I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ | 4 |
| I.B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT | 4 |
| I.B.1. Základní koncepce rozvoje území | 4 |
| I.B.2. Ochrana hodnot v území | 4 |
| I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE | 5 |
| I.C.1. Podmínky a požadavky na plošné (funkční) uspořádání | 5 |
| I.C.2. Podmínky a požadavky na prostorové uspořádání | 5 |
| I.C.3. Plochy bydlení | 6 |
| I.C.4. Plochy občanského vybavení | 8 |
| I.C.5. Plochy smíšené obytné | 9 |
| I.C.6. Plochy smíšené výrobní | 11 |
| I.C.7. Plochy výroby a skladování | 13 |
| I.C.8. Plochy veřejných prostranství | 15 |
| I.C.9. Plochy dopravní infrastruktury | 16 |
| I.C.10. Plochy technické infrastruktury | 17 |
| I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY | 18 |
| I.D.1. Doprava | 18 |
| I.D.2. Technická infrastruktura | 18 |
| I.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY | 20 |
| I.E.1. Nezastavěné území | 20 |
| I.E.2. Krajinný ráz | 20 |
| I.E.3. Územní systém ekologické stability | 21 |
| I.E.4. Prostupnost krajiny | 23 |
| I.E.5. Rekreační využívání krajiny | 23 |
| I.E.6. Plochy vodní a vodohospodářské, ochrana před povodněmi | 23 |
| I.E.7. Protierozní opatření | 26 |
| I.E.8. Ochrana půdy, povrchových a podzemních vod | 26 |
| I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH | 27 |
| I.F.1. Základní pojmy | 27 |
| I.F.2. Podmínky pro využití ploch | 29 |
| I.F.3. Další podmínky prostorového uspořádání | 42 |
| I.G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT | 43 |
| I.H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT předkupní právo | 44 |
| I.I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ | 44 |
| I.J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV | 44 |
| I.K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI | 45 |
| I.L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE | 45 |
| I.M. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN VYUŽITÍ ÚZEMÍ (ETAPIZACE) | 46 |
| I.N. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB | 47 |
| I.O. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU | 47 |

I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno k datu 13.5.2019. Je zobrazeno v grafické části územního plánu, ve výkresu základního členění č. I.a a v hlavním výkresu č. I.b.

I.B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

I.B.1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Obec bude:

- zlepšovat kvalitu obytného prostředí s hodnotným přírodním a rekreačním zázemím a dobrou nabídkou vybavenosti,
- vytvářet podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit,
- vytvářet podmínky pro stabilizaci trvale bydlícího obyvatelstva
- řešit protipovodňová opatření a opatření proti vodní a větrné erozi,
- chránit přírodní hodnoty, krajinný ráz a posilovat ekologickou stabilitu území,
- vytvářet podmínky pro rozvoj nenáročné turistiky a cykloturistiky, zejména s orientací na vinařskou turistiku.

I.B.2. OCHRANA HODNOT V ÚZEMÍ

Veškerý rozvoj je podmíněn ochranou přírodních, kulturních i civilizačních hodnot území.

Předmětem ochrany jsou v územním plánu zejména tyto hodnoty:

Kulturní a architektonické hodnoty

- vyhlášené kulturní památky
- kulturní dominanta farní kostel Sv. Jiří s věží
- architektonicky cenné objekty (kupř. kříže) vyznačené v koordinačním výkresu územního plánu,
- historicky významné stavby.

Při realizaci navržené zástavby v blízkosti kulturních památek respektovat jejich výskyt, a pokud to bude možné, zapracovat jejich umístění do architektonického řešení zástavby.

Přírodní hodnoty

- územní systém ekologické stability (ÚSES)
- evropsky významná lokalita NATURA 2000 Kuntínov a NATURA 2000 – ptačí oblast Hovoransko – Čejkovicko.
- významné krajinné prvky - vrch Láčary, rovinatá niva kolem Trkmanky, terasy, drobná zemědělská držba, areál Ostrůvek, pohledově exponovaný horizont v blízkosti účelové komunikace v lokalitě Klíny.
- kvalitní zemědělská půda (třída ochrany 1 a 2). Při povolování zástavby v návrhových plochách postupovat tak, aby byla zachována kompaktnost zemědělských ploch, jejich obslužnost, a aby bylo zamezeno vodní a větrné erozi

nezpevněných pozemků nebo zvýšenému riziku negativních dopadů bořivých větrů na okrajové části lesních porostů.

I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

(včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně)

I.C.1. PODMÍNKY A POŽADAVKY NA PLOŠNÉ (FUNKČNÍ) USPOŘÁDÁNÍ

K naplnění cílů územního plánu bylo řešené území rozděleno na plochy s rozdílnými nároky na prostředí. Návrh je zobrazen v grafické části územního plánu, především v hlavním výkrese a tvoří závaznou část územního plánu. Územní plán Kobylí navrhuje plochy pro bydlení, plochy občanského vybavení, území smíšená, plochy výroby a skladování, plochy dopravní infrastruktury, specifické plochy (plochy těžby nerostů), nezastavitelné plochy a další.

Podmínky využití jednotlivých ploch jsou uvedeny v části I.F. [#STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH](#).

Pro budoucí rozvoj řešeného území jsou rozvojové plochy navrženy přednostně uvnitř zastavěného území a v přímé návaznosti na něj; navrženo je také nové využití znehodnocených nebo nevhodně využívaných ploch.

Návrh územního plánu podporuje koncepci oddělení bydlení od obtěžujících funkcí a umísťuje rozhodující rozvojové plochy pro bydlení v rodinných domech na severovýchodní okraj obce. V jiných částech obce už jsou vymezeny jen menší zastavitelné plochy pro bydlení. Na jižním okraji obce, v zastavěném území, byla vymezena i plocha pro bydlení v bytových domech (Z25). K bydlení dále budou využity i plochy smíšené obytné, umístěné na západním a jihozápadním okraji obce (Z18, Z19, Z23, Z24).

Rozvoj občanské vybavenosti je navržen na plochách přestavby – P02 (bývalé koupaliště), P03 (v centru obce) a P01 (bývalý zemědělský areál „Ostrůvek“), a dále v ploše Z16. Občanské vybavení je ale možné umístit i v četných plochách smíšených obytných.

Pro podnikání jsou vymezeny plochy výroby a skladování a plochy výroby drobné na západním okraji obce (Z17, Z20, Z22) a na severovýchodním okraji obce (Z14 a Z15). Rozvoj vinařství umožní zastavitelné plochy Z21 (na jihovýchodním okraji obce) a Z01 (na severním okraji obce).

Plocha pro rozvoj vinných sklepů je vymezena severozápadně od obce (Z05).

I.C.2. URBANISTICKÁ KOMPOZICE, PODMÍNKY A POŽADAVKY NA PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Základem koncepce **urbanistické kompozice** je zachování a podpora stávajícího charakteru a struktury venkovského osídlení.

Koncepce Územního plánu Kobylí spočívá v zachování urbanistické kompozice kompaktního sídla v zemědělské krajině a v jeho citlivém doplnění. Bude zachována stávající urbanistická struktura obce a její celkový obraz.

Obec bude vytvářet a chránit vzájemné harmonické prostorové vztahy vyznačené ve schéma S1 „Schéma urbanistické kompozice“, například

- **architektonicky a urbanisticky významné lokality** - k ochraně a obnově. V těchto plochách bude kladen mimořádný důraz na zachování kompaktní struktury zástavby, měřítka objemů staveb (případně větší stavby nutno vhodným architektonickým způsobem rozčlenit na menší hmoty), architektonické detaily, které musí zohlednit architektonický výraz původních staveb, respektování tvaru střech (šikmé střechy), architektonickou kvalitu parteru. Nevhodné jsou ploché střechy, balkony a lodžie na uličních stranách domů. Architektonický výraz staveb nesmí narušit architektonickou jednotu ulic jako celku.
- rovněž **v širším historickém jádru obce** bude zachována kompaktní struktura zástavby a přiměřené měřítko a proporce pozemních staveb,
- budou chráněny a obnovovány **parky a významná veřejná zeleň v obci**,
- architektonické dominanty – kostel sv. Jiří, hospodářská stavba v lokalitě „Ostrůvek“,
- architektonicky cenné stavby, kulturní hodnoty budou chráněny a udržovány.
- významná zeleň v krajině a stromořadí v krajině budou chráněny a rozšiřovány,
- pohledové horizonty vymezené jižně od obce - v těchto plochách by neměly být umístěny žádné prostorově objemné nadzemní stavby (tj. stavby o zastavěné ploše přesahující 25m²) či výškové dominanty,

Stanovují se tyto základní typy prostorové struktury zástavby:

- Kompaktní struktura zástavby: jedná se o zástavbu řadovými a řetězovými domy zpravidla podél ulice vymezené územním plánem
- Uspořádaná struktura zástavby: zástavba volně stojícími domy a dvojdomy umístěnými při obvodu ploch, tj. zpravidla podél ulice vymezené územním plánem
- Částečně uspořádaná struktura zástavby: zástavba volně stojícími domy a dvojdomy umístěnými podle územně-technických podmínek i mimo obvod plochy
- Individuálně stanovená struktura zástavby - pokud to dovolí územní podmínky, musí být stavby umístěny v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích, pokud jsou přístupné ze stejného veřejného prostranství (ulice). V případě sousedství s více různými strukturami, přístupnými z téhož veřejného prostranství (ulice), lze vyjít z kterékoli z nich. V ostatních případech není struktura zástavby stanovena.

V zastavěném území, při dostavbě proluk apod., je nutno respektovat stávající strukturu zástavby ulice.

I.C.3. PLOCHY BYDLENÍ

Plochy bydlení jsou podrobněji členěny na:

- BR Plochy bydlení – v rodinných domech
- BD Plochy bydlení – v bytových domech

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

| Označení plochy | Kód plochy Funkční využití plochy | Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy |
|-----------------|--|--|
| Z07 Z08 | BR Plochy bydlení — v rodinných domech | Pořadí výstavby: Zahájení výstavby obytných objektů v plochách Z07 a Z08 bude předcházet realizace veřejné infrastruktury v ploše Z06 (komunikace a technické infrastruktury) a veřejného prostranství v ploše N09. |

| | | |
|-------------------|--|--|
| | | <p>Prostorová struktura zástavby: uspořádaná Maximální podlažnost zástavby: 1 nadzemní podlaží, přípustné je obytné nebo jinak využitě podkroví. Rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků pro rodinné domy: 600-2000 m². V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umístění objektů v ploše Z08 zohlední ochranné pásmo el.vedení VN, nebo bude toto vedení přeloženo či kabelizováno bude upřesněno v navazujícím řízení. — Bude-li to při budoucí realizaci výstavby na plochách možné, doporučujeme zachovat alespoň část dřevin, které představují potenciálně vhodný hnízdní a potravní biotop řady druhů ptáků. Pokud bude odstranění nezbytné, je nutné ho provést mimo hnízdní období. Rozsah a způsob provedení kácení je vhodné konzultovat s příslušným orgánem ochrany přírody. • Bude posouzena kapacita čerpací stanice kanalizace (ČS 3) a pokud kapacitně nevyhoví, bude tato ČS rekonstruována. |
| Z09 Z10 Z11 | BR Plochy bydlení - v rodinných domech | <p>Pořadí výstavby: Před zahájením výstavby obytných objektů v plochách Z09 a Z10 bude realizována veřejná infrastruktura v ploše Z06 (komunikace a veřejná technická infrastruktura). Prostorová struktura zástavby: uspořádaná Maximální podlažnost zástavby: 1, přípustné je obytné nebo jinak využitě podkroví. Rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků pro rodinné domy: 600-2000 m². V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bude-li to při budoucí realizaci výstavby na plochách možné, doporučujeme zachovat alespoň část dřevin, které představují potenciálně vhodný hnízdní a potravní biotop řady druhů ptáků. Pokud bude odstranění nezbytné, je nutné ho provést mimo hnízdní období. Rozsah a způsob provedení kácení je vhodné konzultovat s příslušným orgánem ochrany přírody. • Bude posouzena kapacita čerpací stanice kanalizace (ČS 3) a pokud kapacitně nevyhoví, bude tato ČS rekonstruována. |
| Z12 | BR Plochy bydlení - v rodinných domech | <p>Etapa realizace: druhá (po vyčerpání ploch^{*)} v plochách Z07, Z08, Z09 a Z10). ^{*)} Vyčerpání ploch: viz kap. I.N. Pořadí výstavby: Zahájení výstavby obytných objektů v ploše Z12 bude předcházet realizace veřejné infrastruktury v ploše Z13. Před zahájením výstavby obytných objektů bude realizována veřejná infrastruktura v ploše Z13 (komunikace a veřejná technická infrastruktura). Prostorová struktura zástavby: uspořádaná Maximální podlažnost zástavby: 1 nadzemní podlaží, přípustné je obytné nebo jinak využitě podkroví. Rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků pro rodinné domy: 600-2000 m².</p> |

| | | |
|------------|---|---|
| | | <p>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bude-li to při budoucí realizaci výstavby na plochách možné, doporučujeme zachovat alespoň část dřevin, které představují potenciálně vhodný hnízdní a potravní biotop řady druhů ptáků. Pokud bude odstranění nezbytné, je nutné ho provést mimo hnízdní období. Rozsah a způsob provedení kácení je vhodné konzultovat s příslušným orgánem ochrany přírody. • <u>Umístění objektů v ploše Z12 zohlední ochranné pásmo el.vedení VN.</u> • <u>Bude posouzena kapacita čerpací stanice kanalizace (ČS 3) a pokud kapacitně nevyhoví, bude tato ČS rekonstruována.</u> |
| Z25 | BD Plochy bydlení - v bytových domech | <p>Maximální podlažnost zástavby: 3<u>2</u> nadzemní podlaží. V navazujícím řízení bude upřesněna poloha veřejné infrastruktury v ploše Z25, včetně ploch pro dopravu v klidu.</p> |
| Z26 | BR Plochy bydlení - v rodinných domech | <p>Prostorová struktura zástavby: uspořádaná. Maximální podlažnost zástavby: 1 nadzemní podlaží, přípustné je obytné nebo jinak využitě podkroví. Rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků pro rodinné domy: 600-2000 m². Umístění objektů v ploše Z26 zohlední ochranné pásmo el.vedení VN.</p> |
| <u>Z28</u> | <u>BR</u> <u>Plochy bydlení</u> <u>- v rodinných domech</u> | <p><u>Prostorová struktura zástavby: uspořádaná</u> <u>Maximální podlažnost zástavby: 1 nadzemní podlaží, přípustné je obytné nebo jinak využitě podkroví.</u> <u>V navazujícím řízení bude respektováno ochranné pásmo elektrického vedení VN.</u></p> |

Pro možný budoucí rozvoj bydlení ve výhledovém období jsou navrženy územní rezervy R01, R03.

I.C.4. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Územní plán vymezuje plochy občanského vybavení bez podrobnějšího členění (OV), a dále plochy občanského vybavení s podrobnějším členěním na:

- OT Plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport
- OZ Plochy občanského vybavení - hřbitovy

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

| Označení plochy | Kód plochy Funkční využití plochy | Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy |
|-----------------|--------------------------------------|--|
| P01 | OV Plochy občanského vybavení | <p>Podmínkou pro rozhodování v ploše je pořízení a zaevidování územní studie. V územní studii a v navazujícím řízení bude upřesněna poloha veřejné infrastruktury uvnitř plochy a bude zde vymezeno veřejné prostranství o minimální výměře 4100 m². Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. <u>V případě odvedení splaškových vod na ČS 7</u></p> |

| | | |
|-----|----------------------------------|--|
| | | <p><u>(sportovní areál) bude v navazujícím řízení posouzena kapacita této čerpací stanice a v případě potřeby bude dořešena její rekonstrukce.</u></p> <p>Budoucí projekt revitalizace brownfield je nezbytné konzultovat s příslušným orgánem ochrany přírody, pro možný výskyt ohrožených druhů živočichů.</p> |
| P02 | OV Plochy občanského vybavení | Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená |
| P03 | OV Plochy občanského vybavení | Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená |
| Z16 | OV Plochy občanského vybavení | <p>Plocha je určena pro umístění rozhledny.</p> <p>V ploše se neuplatňují podmínky prostorového uspořádání (výška objektů a KZP) definované v kapitole I.F. pro plochy OV.</p> <p>Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená.</p> <p>Stavba rozhledny bude v navazujícím řízení posouzena z hlediska vlivu na krajinný ráz.</p> <p>V navazujícím řízení bude prokázáno, že výstavbou rozhledny nebudou porušeny předpisy hájící zájmy vojenského letectva a předpisy pro bezpečnost letového provozu.</p> |

I.C.5. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Plochy smíšené obytné nejsou podrobněji členěny.

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

| Označení plochy | Kód plochy Funkční využití plochy | Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy |
|-----------------|--------------------------------------|--|
| Z18 Z19 | SO Plochy smíšené obytné | <p>Podmínkou pro rozhodování v těchto plochách je pořízení a zaevidování územní studie.</p> <p>V územní studii a v navazujícím řízení bude:</p> <ul style="list-style-type: none"> • upřesněna poloha veřejné infrastruktury uvnitř ploch • bude v těchto plochách vymezeno veřejné prostranství o minimální výměře 1700 m². • bude prověřena možnost revitalizace vodoteče protékající mezi oběma plochami. • Bude respektováno ochranné pásmo el.vedení VN. • Bude zohledněno ochranné pásmo dráhy. • <u>Bude respektována stávající odlehčovací stoka a bude umožněn přístup mechanizace pro její údržbu a opravy.</u> • Situování obytných objektů a dalších objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti železnice je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. |

| | | |
|-----|-----------------------------|---|
| | | <p>Pořadí výstavby: Před zahájením výstavby budov v plochách Z18 a Z19 bude realizována veřejná infrastruktura (komunikace a veřejná technická infrastruktura).</p> <p>Prostorová struktura zástavby: kompaktní, uspořádaná a částečně uspořádaná struktura zástavby. Maximální podlažnost zástavby: 2 nadzemní podlaží Rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků pro rodinné domy: 600-2000 m2.</p> |
| Z23 | SO Plochy smíšené obytné | <p>Pořadí výstavby: Před zahájením výstavby budov v ploše Z23 bude realizována veřejná infrastruktura (komunikace a veřejná technická infrastruktura) v ploše Z04.</p> <p>Prostorová struktura zástavby: uspořádaná Maximální podlažnost zástavby: 2 nadzemní podlaží Rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků pro rodinné domy: 600-2000 m2.</p> <p>V navazujícím řízení budou zohledněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> • V případě požadavku na výstavbu v blízkosti silnice je nutný souhlas dotčeného orgánu s umístěním stavby v silničním ochranném pásmu. • Přímá dopravní obsluha ze silnice č. 421 může být omezena. • Situování obytných objektů a dalších objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti silnice II. třídy je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. • Architektonicky cenná stavba kříž u silnice zůstane ve veřejném prostranství a celkové urbanisticko architektonické řešení zástavby v ploše zohlední kulturní význam tohoto objektu. • Při severozápadní hranici plochy Z23 zůstane volné veřejné prostranství o šířce nejméně 8 m, optimálně 10 m, ke zpřístupnění zemědělských pozemků a umožnění plochy územní rezervy R03, kde lze potenciálně předpokládat pokračování výstavby ve vzdálenějším výhledu. |
| Z24 | SO Plochy smíšené obytné | <p><u>Podmínkou pro rozhodování v této ploše není pořízení a zaevidování územní studie, pořízení studie je ale doporučeno. Pořadí výstavby: zahájení výstavby obytných objektů v ploše bude předcházet realizace veřejné infrastruktury v ploše.</u></p> <p>Prostorová struktura zástavby: uspořádaná Maximální podlažnost zástavby: <u>1, navíc je přípustné obytné</u></p> |

| | | |
|--|--|--|
| | | <p><u>podkroví.</u> Rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků pro rodinné domy:- <u>nestanovuje se.</u></p> <p>V navazujícím řízení budou zohledněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Bude zajištěna ochrana urbanistické struktury obce a krajinného rázu.</u> • <u>Řešení sídelní zeleně a vedení dopravní infrastruktury zohlední urbanistickou strukturu stávající obecní zástavby.</u> • V případě požadavku na výstavbu v blízkosti silnice je nutný souhlas dotčeného orgánu s umístěním stavby v silničním ochranném pásmu. • Situování obytných objektů a dalších objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti silnice je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. • V ploše bude zohledněno ochranné pásmo elektrického vedení VN a ochranné a bezpečnostní pásmo VTL plynovodu a regulační stanice. • <u>Bude upřesněna poloha veřejné infrastruktury uvnitř plochy. Upřesněno bude nakládání s dešťovými vodami z veřejných prostranství a umístění nové trafostanice.</u> • <u>Bude upřesněna poloha veřejného prostranství neobsahujícího pozemní komunikace, určeného pro každodenní rekreaci obyvatel, o výměře nejméně 2805 m².</u> • <u>Bude kladen důraz na architektonický soulad staveb.</u> |
|--|--|--|

I.C.6. PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

Plochy smíšené výrobní jsou podrobněji členěny na:

- SVs Plochy smíšené výrobní – vinné sklepy a rekreace
- SVv Plochy smíšené výrobní – vinařské provozovny

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

| Označení plochy | Kód plochy Funkční využití plochy | Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy |
|-----------------|--|---|
| Z01 | SVv Plochy smíšené výrobní – vinařské provozovny | Požaduje se rozčlenění větších hmot na menší části, z důvodu zachování krajinného rázu. Koeficient zastavění plochy se stanovuje na 0,5. Po obvodu plochy, ve směru do volné krajiny, bude vysázena liniová zeleň (stromořadí, keře). Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená |
| Z05 | SVs Plochy smíšené výrobní – | Prostorová struktura zástavby: uspořádaná |

| | | |
|-----|--|---|
| | vinné sklepy a rekreace | |
| Z21 | SVv Plochy smíšené výrobní – vinařské provozovny | <p><u>Podmínkou pro rozhodování v ploše je pořízení a zaevidování územní studie.</u></p> <p>V ploše Z21 bude v souběhu se silnicí II/421 vybudována účelová komunikace, která bude obsluhovat provozovny umístění v ploše. Na silnici bude tato komunikace připojena nejvýše ve 2 místech.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se stanovuje na 0,65.</p> <p>Po obvodu plochy, ve směru do volné krajiny, bude vysázena liniová zeleň (stromořadí, keře). Ve směru k sousední návrhové ploše SO bude v ploše Z21 umístěn pruh izolační zeleně.</p> <p>Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená</p> <p><u>Územní studie upřesní:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Polohu dopravní a technické infrastruktury v ploše, - Etapizaci zástavby, - Prostorové podmínky (výškovou hladinu zástavby, intenzitu využití plochy, atd.) |
| Z30 | SVs <u>Plochy smíšené výrobní – vinné sklepy a rekreace</u> | <p><u>Podmínkou pro rozhodování v ploše není pořízení a zaevidování územní studie, pořízení územní studie je ale doporučeno.</u></p> <p><u>Prostorová struktura zástavby: uspořádaná</u></p> <p><u>Maximální podlažnost zástavby: 1, navíc se připouští účelové využití podkroví.</u></p> <p><u>V navazujícím řízení nutno upřesnit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Polohu obslužné dopravní a technické infrastruktury, včetně ploch pro dopravu v klidu, - Vymezení stavebních pozemků, - architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny (včetně intenzity využití ploch, atd.) - Řešení parteru. - Důraz nutno klást na architektonický výraz staveb, jejich stavebních úprav a jejich vzájemný soulad. |

I.C.7. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Územní plán vymezuje plochy výroby a skladování bez podrobnějšího členění (VS), a dále plochy výroby a skladování s podrobnějším členěním na:

- VD plochy výroby a skladování - výroba drobná
- VL plochy výroby a skladování - lesnictví a rybníkářství

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

| Označení plochy | Kód plochy Funkční využití plochy | Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy |
|-----------------|---|--|
| Z03 | VS plochy výroby a skladování | Koeficient zastavění plochy se stanovuje na 0,6. Po obvodu plochy, ve směru do volné krajiny, bude vysázena liniová zeleň (stromořadí, keře). V navazujícím řízení budou respektována ochranná pásma elektrických vedení VN, nebo budou tato vedení kabelizována. Dále bude respektován vodovodní přívaděč a jeho ochranné pásmo – plocha nad přívaděčem zůstane veřejně přístupná. |
| Z14 | VD plochy výroby a skladování - výroba drobná | Vzhledem k poloze plochy se budovy v této ploše považují za architektonicky a urbanisticky významné. Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená Stanovuje se maximální výška staveb od upraveného terénu po římsu střechy na 7 m. Stavby se doporučuje zapustit do terénu. Koeficient zastavění plochy se stanovuje na 0,56. V navazujícím řízení budou dále zohledněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> • V případě požadavku na výstavbu v blízkosti silnice je nutný souhlas dotčeného orgánu s umístěním stavby v silničním ochranném pásmu. • Přímá dopravní obsluha ze silnice č. 421 může být omezena. • Po obvodu plochy, ve směru do volné krajiny, bude vysázena liniová zeleň (stromořadí, keře). • Bude-li to při budoucí realizaci výstavby na plochách možné, doporučujeme zachovat alespoň část dřevin, které představují potenciálně vhodný hnízdní a potravní biotop řady druhů ptáků. Pokud bude odstranění nezbytné, je nutné ho provést mimo hnízdní období. Rozsah a způsob provedení kácení je vhodné konzultovat s příslušným orgánem ochrany přírody. • Bude posouzena kapacita čerpací stanice kanalizace na ul. Pod Padělky na zvýšené zatížení odpadními vodami a v případě potřeby bude řešena její rekonstrukce. |
| Z15 | VS plochy výroby a skladování | Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená Stanovuje se maximální výška staveb od upraveného terénu po římsu střechy na 8 m. Koeficient zastavění plochy se stanovuje na 0,6. |

| | | |
|-----|---|--|
| | | <p>V navazujícím řízení budou dále zohledněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> • V případě požadavku na výstavbu v blízkosti silnice je nutný souhlas dotčeného orgánu s umístěním stavby v silničním ochranném pásmu. • Přímá dopravní obsluha ze silnice č. 421 se nepřipouští. • Po obvodu plochy, ve směru do volné krajiny, bude vysázena liniová zeleň (stromořadí, keře). • <u>Bude-li to při budoucí realizaci výstavby na plochách možné, doporučujeme zachovat alespoň část dřevin, které představují potenciálně vhodný hnízdní a potravní biotop řady druhů ptáků. Pokud bude odstranění nezbytné, je nutné ho provést mimo hnízdní období. Rozsah a způsob provedení kácení je vhodné konzultovat s příslušným orgánem ochrany přírody.</u> • <u>Bude posouzena kapacita čerpací stanice kanalizace na ul. Pod Padělkou na zvýšené zatížení odpadními vodami a v případě potřeby bude řešena její rekonstrukce.</u> |
| Z17 | VD plochy výroby a skladování - výroba drobná | <p>Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená Stanovuje se maximální výška staveb od upraveného terénu po římsu střechy na 8 m. Koeficient zastavění plochy se stanovuje na 0,6.</p> <p>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bude zohledněno ochranné pásmo dráhy. • Přímá dopravní obsluha ze silnice č. 421 se nepřipouští. • <u>Po obvodu plochy, ve směru do volné krajiny, bude vysázena liniová zeleň (stromořadí, keře).</u> • <u>Bude uplatněn požadavek na posloupnost výstavby v ploše, s cílem zachování optimálních podmínek pro zemědělské obdělávání té části plochy, která zůstane nezastavěná (bude zachována její dostupnost a celistvost).</u> • <u>Bude zohledněno záplavové území. V záplavovém území budou umístěny jen takové stavby, zařízení a činnosti, které by zhoršily odtokové poměry, nebo jinak významně zvýšily riziko záplav.</u> • <u>U staveb v záplavových územích volit takové technické řešení a zabezpečení, aby nedošlo ke zhoršení průchodu případné povodňové vlny a k rozplavení případně ukládaných sypkých materiálů.</u> • <u>U staveb bude upřednostněno vyvýšení přízemních podlaží nad úroveň hladiny stoletého průtoku.</u> • <u>V záplavovém území není přípustné skladování látek závadných vodám.</u> • <u>Nové stavby, včetně oplocení, nesmí významně zhoršovat stávající odtokové poměry.</u> • <u>Pro stavby v území povodňového ohrožení používat vhodné stavební materiály (odolnost, nenasákavost apod.).</u> |
| Z20 | VS plochy výroby a skladování | <u>Podmínkou pro rozhodování v ploše je pořízení a zaevidování územní studie.</u> |

| | | |
|-----|--|--|
| | | <p>Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená Koeficient zastavění plochy se stanovuje na 0,6.</p> <p>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bude respektováno ochranné pásmo vodovodního přivaděče z Bořetic, přivaděč zůstane veřejně přístupný. V případě potřeby bude vodovod přeložen k okraji plochy. • V případě požadavku na výstavbu v blízkosti silnice je nutný souhlas dotčeného orgánu s umístěním stavby v silničním ochranném pásmu. • V ploše Z20 bude v souběhu se silnicí II/421 vybudována účelová komunikace, vyústěná na stávající účelové komunikace připojené na silnici č. 421. Tato komunikace bude obsluhovat provozovny umístění v ploše, přímá dopravní obsluha ze silnice se vylučuje. • Bude respektováno ochranné pásmo el.vedení VN. • Po obvodu plochy, ve směru do volné krajiny, bude vysázena liniová zeleň (stromořadí, keře). <p><u>Územní studie upřesní:</u> <u>- Polohu dopravní a technické infrastruktury v ploše,</u> <u>- Etapizaci zástavby,</u> <u>- Prostorové podmínky (výškovou hladinu zástavby, intenzitu využití plochy, atd.)</u></p> |
| Z22 | <p>VD plochy výroby a skladování - výroba drobná</p> | <p>Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená Koeficient zastavění plochy se stanovuje na 0,6.</p> <p>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> • V ploše bude umístěna čerpací stanice kanalizace, která bude sloužit pro přilehlé zastavitelné plochy • V případě požadavku na výstavbu v blízkosti silnice je nutný souhlas dotčeného orgánu s umístěním stavby v silničním ochranném pásmu. • přímá dopravní obsluha ze silnice II.třídy se vylučuje. |

Pro možný budoucí rozvoj ploch výroby a skladování ve výhledovém období je navržena územní rezerva R02 a rezerva R04.

I.C.8. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Plochy veřejných prostranství jsou podrobněji členěny na:

- UP Plochy veřejných prostranství - ~~místní a účelové komunikace a veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch~~
- UZ Plochy veřejných prostranství – ~~veřejné (parkové) s převahou zeleně~~

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

| Označení plochy | Kód plochy Funkční využití plochy | Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy |
|-----------------|--------------------------------------|---|
|-----------------|--------------------------------------|---|

| | | |
|-----|--|---|
| Z04 | UP Plochy veřejných prostranství – místní komunikace a veřejná prostranství | Pořadí výstavby: podmínkou pro zahájení výstavby v ploše Z23 je realizace veřejné infrastruktury v ploše Z04. Respektovat památku místního významu (boží muka) při okraji plochy. |
| Z06 | UP Plochy veřejných prostranství – místní komunikace a veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch | Pořadí výstavby: realizace veřejné infrastruktury v ploše Z06 bude předcházet výstavbě v plochách Z07, Z08, Z09 a Z10 a Z11. Minimální šířka veřejného prostranství Z06 se stanovuje na 12 m. Součástí veřejného prostranství budou opatření k zadržení a zasakování dešťové vody ze zpevněných ploch – jejich druh a umístění budou upřesněny po provedení hydrogeologického průzkumu v navazujícím řízení. |
| Z13 | UP Plochy veřejných prostranství – s převahou zpevněných ploch místní komunikace a veřejná prostranství | Pořadí výstavby: realizace veřejné infrastruktury v ploše Z13 bude předcházet výstavbě v ploše Z12. Minimální šířka veřejného prostranství Z13 se stanovuje na 12 m. Součástí veřejného prostranství budou opatření k zadržení a zasakování dešťové vody ze zpevněných ploch – jejich druh a umístění budou upřesněny po provedení hydrogeologického průzkumu v navazujícím řízení. |
| N09 | UZ Plochy veřejných prostranství – veřejné (parkové) s převahou zeleně | Stanovuje se minimální výměra plochy na 1700 m². |
| Z29 | UP Plochy veřejných prostranství – s převahou zpevněných ploch | Stanovuje se minimální šířka plochy 8 m, optimální 10 m. V navazujícím řízení bude respektováno ochranné pásmo elektrického vedení VN. |

I.C.9. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Plochy dopravní infrastruktury jsou podrobněji členěny na:

- DS Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava
- DZ Plochy dopravní infrastruktury - drážní doprava
- DU Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace
- DG Plochy dopravní infrastruktury - garáže

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

| Označení plochy | Kód plochy Funkční využití plochy | Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy |
|-----------------|--|--|
| Z02 | DU Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace | V navazujícím řízení nutno respektovat nemovitou kulturní památku poklonu sv. Mikuláše (rej. č. 18382/7-1309). Konkrétní řešení komunikace v jejím okolí je třeba přizpůsobit této skutečnosti: musí být umožněno její další zachování, nesmí docházet k jejímu ohrožení nebo poškozování, je třeba zachovat odpovídající kvalitu okolního prostředí. Také konkrétní řešení tras navrženého vodovodu a kanalizace v této ploše musí památku respektovat. |

Územní plán Kobylí dále vymezuje koridor dopravní infrastruktury N-KD1, určený pro umístění cyklostezky. Koridor má šířku 20 m, s místním zúžením v prostoru kolize s bývalým zemědělským areálem „Ostrůvek“. V koridoru bude vedle cyklostezky umístěna i kanalizace a vodovod pro areál „Ostrůvek“. Poloha cyklostezky i sítě technické infrastruktury v koridoru bude upřesněna v navazujícím řízení. Cyklostezka bude umístěna s důrazem na minimalizaci záboru zemědělské půdy, optimálně s využitím stávajících a nových účelových komunikací, sloužících i dalším účelům (jako zpřístupnění pozemků, údržba vodotečí). Projekt výstavby cyklostezky podél Trkmanky je nezbytné konzultovat s příslušným orgánem ochrany přírody, včetně řešení otázky případných výjimek dle §56 zák. 114/1992 Sb., v platném znění. Při realizaci projektu je nutné zajistit migrační prostupnost dotčených prvků ÚSES a zajistit ochranu VKP.

Územní plán Kobylí vymezuje koridor dopravní infrastruktury N-KD2, určený pro úpravu křížení silnice II/421 s železniční tratí. Šířka koridoru je 100 m. Při realizaci projektu je nutné zajistit ochranu VKP.

V obou koridorech (N-KD1 i N-KD2) není přípustná výstavba budov a dále staveb, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily budoucí primární využití plochy koridoru. Podmíněně přípustná je dopravní a technická infrastruktura, při splnění výše uvedené podmínky.

I.C.10. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Plochy technické infrastruktury jsou podrobněji členěny na:

- TI Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě
- TO Plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

| Označení plochy | Kód plochy Funkční využití plochy | Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy |
|-----------------|--|---|
| Z27 | TO Plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady | Plocha je určena pro umístění recyklační linky, popř. kompostárny. Rozsah a způsob provedení kácení dřevin je vhodné konzultovat s příslušným orgánem ochrany přírody. |

Územní plán Kobylí dále vymezuje koridory pro umístění veřejné technické infrastruktury:

| Označení koridoru | Funkční využití koridoru | Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití koridoru |
|-------------------|---|--|
| K-TEP04 | Koridory technické infrastruktury – energetika (plynovod) | Hlavní využití: koridor je určen pro umístění VTL plynovodu. Poloha VTL plynovodu v koridoru bude upřesněna v navazujícím řízení, při zohlednění územního systému ekologické stability. |
| K-TEP07 | | Přípustné využití: umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury, zeleně, zemědělské půdy. Nepřípustné využití: stavby obytné, stavby pro výrobu a skladování, stavby zemědělské a umístění všech staveb, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily budoucí primární využití plochy. |
| K-TEP08 | | Šířka koridorů je zpřesněna na: <ul style="list-style-type: none"> • K-TEP04 : proměnlivá šířka, 200-320 m |

| | | |
|---------|--|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> • K-TEP07: jednotná šířka 220 m • K-TEP08: 320 m, s místním zúžením v místě kolize se zastavěným územím a zastavitelnými plochami na 180 m. <p>Při realizaci konkrétních záměrů je nutné zajistit ochranu VKP a prvků ÚSES.</p> |
| K-TED01 | Koridory technické infrastruktury – energetika (ropovod) | Poloha ropovodu v koridoru bude upřesněna v navazujícím řízení, při zohlednění územního systému ekologické stability. Při realizaci konkrétních záměrů je nutné zajistit ochranu VKP a prvků ÚSES. |

I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

(včetně podmínek pro její umístění)

I.D.1. DOPRAVA

Silnice budou upravovány mimo zastavěné území a zastavitelné plochy v těchto kategoriích: II/421 v kategorii S7,5, silnice III/4211 a III/42112 v kategorii S6,5.

~~Silnice III/4219 a III/42110 budou přeřazeny do sítě místních komunikací.~~

Územní plán Kobylí vymezuje koridory dopravy N-KD1 (pro cyklostezku) a N-KD2 (určený pro úpravu křížení silnice II/421 s železniční tratí). Blíže viz kap. I.C.9.

Silnice II/421 je v průjezdním úseku obcí navrhována ve funkční skupině B a silnice III. třídy jsou v průjezdním úseku obcí navrhovány ve funkční skupině C.

Stávající síť místních komunikací je územním plánem stabilizována. Případné úpravy, které souvisejí se zkvalitněním jejich povrchů a úpravy jejich šířkového uspořádání budou prováděny v rámci stávajících veřejných prostranství.

Místní obslužné komunikace pro dopravní obsluhu uvnitř nově navržených lokalit zástavby jsou navrženy v případech, kdy je řešení jednoznačné. V ostatních případech (v plochách Z19, Z18, Z20, Z21) bude dopravní obsluha řešena následnou dokumentací (např. územní studii), v ploše Z24 pak v navazujícím řízení. Umístění účelových komunikací v zastavitelných plochách bude upřesněno v navazujícím řízení (v plochách výroby a skladování, v plochách smíšených výrobních a v ploše P01).

Všechny nové budovy musí mít řešeno parkování a odstavení vozidel na vlastním pozemku, pro stupeň automobilizace 1:2,0 (tj. stanovuje se součinitel vlivu stupně automobilizace 1,25). U stávající zástavby a zástavby proluk lze připustit výjimku a řešit parkování na veřejných prostranstvích.

Železniční dráha je stabilizována.

I.D.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Zásobování vodou

Koncepce zásobování vodou se nemění. Územní plán řešil napojení rozvojových lokalit na vodovodní síť, navrhované vodovodní řady budou vedeny pokud možno po veřejných pozemcích v zeleném pásmu příp. pod chodníkem a podle možností zaokrouhovány. V ploše Z24 bude poloha veřejné infrastruktury upřesněna v navazujícím řízení.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Systém odkanalizování kombinovanou jednotnou a oddílnou kanalizací na obecní ČOV Kobylí je stabilizován. Územní plán řeší odkanalizování nových zastavitelných ploch, včetně ploch přestavby. U plochy P01 se připouští i individuální nakládání s odpadními vodami.

Vypouštění technologických vod z výroby vína do veřejné kanalizace se nepřipouští. V ploše Z24 bude poloha veřejné infrastruktury upřesněna v navazujícím řízení.

K vodovodům a kanalizacím je nutno zajistit volný přístup a příjezd mechanizací a dostatečný manipulační prostor pro zajišťování jejich provozuschopnosti.

Srážkové vody budou likvidovány vsakem na pozemku majitele nemovitosti. Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch budou odváděny s využitím přírodní i umělé retence stokami či otevřenými mělkými příkopy do vodních toků. Před zaústěním do vodoteče budou po vyhodnocení možného znečištění na stokách osazeny lapače šterku, ropných látek a vybudovány usazovací nádrže.

Zásobování elektrickou energií

Územní plán respektuje stávající elektrické vedení nadřazené sítě. Elektrická vedení VN jsou až na výjimky územně stabilizována. Územní plán navrhuje kabelizace nebo přeložku vedení VN v místech kolize se zastavitelnými plochami Z03, Z24 a plochou N05. ~~Územní plán Kobylí umísťuje 1 novou distribuční trafostanici, do plochy N07. V ploše Z24 bude v navazujícím řízení prověřena potřeba nové trafostanice a případně upřesněna její poloha.~~ Vedle toho územní plán navrhuje umístění nových trafostanic privátních, pro obsluhu významnějších zastavitelných ploch výroby a skladování a ploch smíšených výrobních – ploch Z01, Z14, Z15. Případné umístění dalších trafostanic v ostatních zastavitelných plochách bude upřesněno v navazujícím řízení.

Nová rozvodná energetická vedení v zastavěných částech budou umístěna pod zem.

Zásobování plynem

Trasy VTL plynovodů jsou stabilizovány. Územní plán vymezuje koridory K-TEP04, K-TEP07 a K-TEP08 pro umístění VTL plynovodů. Viz kap. I.C.10.

Základní koncepce zásobování plynem se nemění. Většinu nově vymezených zastavitelných ploch lze připojit na stávající středotlaké rozvody, pro ostatní Územní plán Kobylí vymezuje polohu nových STL plynovodů.

Využití obnovitelných zdrojů energie

Územní plán vylučuje umístění fotovoltaických elektráren, připouští se ale umístění solárních a fotovoltaických panelů na střechách objektů. Vhodné je využití tepelných čerpadel.

Přenos informací

Územní plán respektuje stávající zařízení, stabilizovaný stav. Nová rozvodná telekomunikační vedení v zastavěných částech budou umístěna pod zem.

V Kobylí jsou navrženy trasy nové optické sítě, viz výkres „Technická infrastruktura - energetika a spoje“.

I.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

(včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně)

I.E.1. NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

Plochy zemědělské jsou podrobněji členěny na:

- ZX Plochy zemědělské
- ZZ Zahrady a sady ~~v zastavěném území~~
- ZT Trvalé travní porosty
- ZV Vinice, viniční tratě
- ZO Ornou půdu

Dále jsou vymezeny tyto plochy:

- NL Plochy lesní
- NLr Plochy lesní - rekreační
- NP Plochy přírodní
- NS Plochy smíšené nezastavěného území
- NK Plochy zeleně krajinné
- NV Plochy vodní a vodohospodářské
- NVp Plochy vodní a vodohospodářské – protipovodňová opatření

Pro tyto plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro jejich využití, které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

Územní plán Kobylí vymezuje následující plochy změn v krajině:

NK plochy zeleně krajinné (N06)

NL plochy lesní (větrolamy) (N10-N21)

NP plochy přírodní (přehled viz kapitola I.E.3.)

NVp plochy vodní a vodohospodářské – protipovodňová opatření (přehled viz kapitola I.E.6)

[ZZ plochy zemědělské – zahrady a sady \(N37, N38\).](#)

Součástí řešení krajiny jsou protierozní a protipovodňová opatření - viz kapitola I.E.7.

I.E.2. KRAJINNÝ RÁZ

Územní plán neumožňuje v řešeném území výstavbu větrných elektráren a fotovoltaických elektráren (v textu též FVE), s výjimkou jejich umístění na střechy objektů.

Návrh opatření v krajině:

- Realizovat chybějící části ÚSES
- Podél silnic obnovit aleje
- Podél hlavních polních cest vysadit jednostranné aleje dřevin (včetně ovocných).
- Revitalizovat stávající vodoteče, včetně Trkmanky. V nivě těchto toků vytvořit vodní plochy a mokřady, doplněné výsadbami.
- Při výsadbách zeleně ve volné krajině a v navržených plochách veřejné zeleně používat autochtonní druhy a vyvarovat se výsadbám nepůvodních druhů rostlin.

Návrh opatření v urbanizovaném území:

- Záměry zástavby v urbanizovaných plochách přizpůsobit kontextu krajiny, nevytvářet rušivé dominanty, formy zástavby a způsoby využívání. V maximální možné míře přizpůsobit zástavbu ochraně místního krajinného rázu.
- Respektovat výškovou hladinu stanovenou územním plánem. Umisťování výškově nebo prostorově potenciálně významných krajinných dominant podrobit hodnocení vlivů na krajinný ráz.
- V zastavitelných plochách bydlení BR budou rodinné domy orientovány do volné krajiny zahradami, resp. dvorními částmi domů.
- U areálů výroby respektovat koeficienty zastavění ploch a podmínku výsadby zeleně především po obvodu areálu ve směru do volné krajiny.

I.E.3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Koncepce řešení územního systému ekologické stability krajiny (ÚSES) je založena na principu tvorby ucelených větví ÚSES, sestávajících z logických sledů vzájemně navazujících, typově příbuzných a funkčně souvisejících biocenter a biokoridorů, a zahrnuje vzájemně provázané řešení obou zastoupených úrovní ÚSES – nadregionální a místní (lokální).

Vymezeny jsou následující skladebné části ÚSES:

- společná část nadregionálních biokoridorů NRBK K 157T a NRBK K 158T, NRBK K 157T a vložené regionální biocentrum RBC 24 Kuntínov;
- lokální biocentra vložená do nadregionálního biokoridoru NRBK K 157T/ LBC1- NRBK K 157T/ LBC3 a lokální biocentra LBC4 - LBC12;
- lokální biokoridory LBK1 - LBK17.

S ohledem na vlastnické vztahy k pozemkům, skutečný stav využití území, zařízení dopravní a technické infrastruktury a na zájmy ochrany přírody a krajiny, zemědělství, vodního a lesního hospodářství je možné provádět určité korekce či upřesnění průběhu a vymezení ÚSES, a to při splnění podmínky, že nebude snížena míra aktuální ani potenciální funkčnosti ÚSES.

Přehled vymezených skladebných částí ÚSES

| Označení | Funkční typ + biogeografický význam | Cílová společenstva |
|--|--|---------------------------|
| NRBK K 157T /NRBK K 158T/RBC Kuntínov 24 | Nadregionální biokoridory - vložené regionální biocentrum | Lesní a nelesní mezofilní |
| NRBK K 157T | Lokální biokoridor | Lesní a nelesní mezofilní |
| NRBK K 157T/LBC1 | Vložené místní (lokální) biocentrum do nadregionálního biokoridoru | Lesní a nelesní mezofilní |
| NRBK K 157T/LBC2 | | Lesní a nelesní mezofilní |
| NRBK K 157T/LBC3 | | Lesní a nelesní mezofilní |
| LBC4/Lácary | Místní (lokální) biocentrum | Lesní a nelesní mezofilní |
| LBC5 | Místní (lokální) biocentrum | Mokřadní + vodní |
| LBC6/Ostrůvek | Místní (lokální) biocentrum | Mokřadní + vodní |
| LBC7/Kobylské jezero | Místní (lokální) biocentrum | Mokřadní + vodní |
| LBC8/ Háj | Místní (lokální) biocentrum | Lesní a nelesní mezofilní |
| LBC9/ Rokytí | Místní (lokální) biocentrum | Lesní a nelesní mezofilní |
| LBC10/ Lúky | Místní (lokální) biocentrum | Lesní a nelesní mezofilní |
| LBC11 | Místní (lokální) biocentrum | Lesní a nelesní mezofilní |
| LBC12/ Klíny | Místní (lokální) biocentrum | Lesní a nelesní mezofilní |
| LBK1 | Místní (lokální) biokoridor | Mokřadní + vodní |
| LBK2 | Místní (lokální) biokoridor | Mokřadní + vodní |
| LBK3 | Místní (lokální) biokoridor | Mokřadní + vodní |
| LBK4 | Místní (lokální) biokoridor | Mokřadní + vodní |
| LBK5 | Místní (lokální) biokoridor | Mokřadní + vodní |
| LBK6 | Místní (lokální) biokoridor | Mokřadní + vodní |
| LBK7 | Místní (lokální) biokoridor | Mokřadní + vodní |
| LBK8 | Místní (lokální) biokoridor | Mokřadní + vodní |
| LBK9 | Místní (lokální) biokoridor | Lesní a nelesní mezofilní |
| LBK10 | Místní (lokální) biokoridor | Lesní a nelesní mezofilní |
| LBK11 | Místní (lokální) biokoridor | Lesní a nelesní mezofilní |
| LBK12 | Místní (lokální) biokoridor | Lesní a nelesní mezofilní |
| LBK13 | Místní (lokální) biokoridor | Lesní a nelesní mezofilní |
| LBK14 | Místní (lokální) biokoridor | Lesní a nelesní mezofilní |
| LBK15 | Místní (lokální) biokoridor | Lesní a nelesní mezofilní |
| LBK16 | Místní (lokální) biokoridor | Lesní a nelesní mezofilní |
| LBK17 | Místní (lokální) biokoridor | Lesní a nelesní mezofilní |

Lesními mezofilními společenstvy jsou myšleny lesní porosty, souvislé nelesní porosty dřevin, příp. až společenstva lesostepního charakteru na stanovištích, která nejsou významněji ovlivněna podzemní vodou.

Nelesními mezofilními společenstvy jsou myšleny různé typy ekologicky cenných nelesních společenstev na stanovištích, která nejsou významněji ovlivněna podzemní vodou.

Mokřadními společenstvy jsou myšleny různé typy ekologicky cenných společenstev na podmáčených stanovištích (včetně lesních společenstev a extenzivně využívaných trvalých travních porostů).

Vodními společenstvy jsou myšlena společenstva tekoucích i stojatých vod.

Podmínky pro využití ploch ÚSES

Pro všechny části ploch s rozdílným způsobem využití začleněné do biokoridorů ÚSES platí místo podmínek využití stanovených pro příslušné typy ploch s rozdílným způsobem využití následující podmínky:

Hlavní je využití sloužící k posílení či zachování funkčnosti ÚSES.

Podmíněně přípustné je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, pokud nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální míru ekologické stability území.

Nepřípustné je jakékoliv využití, podstatně omezující aktuální či potenciální funkčnost ÚSES.

Do vymezených biokoridorů ÚSES nelze umisťovat budovy. Z jiných typů staveb lze do biokoridorů umisťovat podmíněně:

- stavby pro vodní hospodářství (včetně staveb protieroční či protipovodňové ochrany), pokud jde o stavby ve veřejném zájmu, za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby dopravní infrastruktury, které nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby technické infrastruktury, které nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.

Přípustnost využití v případě možného negativního ovlivnění funkčnosti ÚSES je třeba posuzovat vždy ve spolupráci s příslušným orgánem ochrany přírody.

Dojde-li při následném zpracování pozemkových úprav (plánu společných zařízení) k upřesnění vymezení navrhovaného prvku ÚSES, které bude respektovat metodické principy ÚSES a koncepci řešení územního plánu (soulad ÚSES s ostatními funkcemi území), není to důvodem k zadání změn územního plánu.

I.E.4. PROSTUPNOST KRAJINY

Prostupnost krajiny: územní plán respektuje a stabilizuje stávající místní a účelové komunikace v krajině. Další cesty je možné zřizovat v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině. Oplocení jako stavba může mimo zastavěné území být realizováno pouze v souladu s podmínkami využití ploch nezastavěného území.

I.E.5. REKREAČNÍ VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Ke zlepšení podmínek rekreačního využívání krajiny byly v územním plánu Kobyli stabilizovány stávající cyklotrasy, naučná stezka a vymezena cyklostezka.

I.E.6. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Plochy vodní a vodohospodářské jsou podrobněji členěny na:

- NV Plochy vodní a vodohospodářské

- NVp Plochy vodní a vodohospodářské - protipovodňová opatření

Plochy NV jsou územně stabilizovány a nové se nenavrhují.

Územní plán Kobylí vymezuje plochy NVp určené pro realizaci protipovodňových úprav.

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v nezastavitelných plochách:

| Označení plochy | Kód plochy Funkční využití plochy | Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy |
|-------------------|---|---|
| N01 | NVp Plochy vodní a vodohospodářské protipovodňová opatření | <p>Plocha je vymezena podél vodního toku Trkmanka v šířce 120 m. Plocha je určena pro umístění přírodě blízkých protipovodňových opatření. Bude se jednat o úpravu koryta řeky do meandrů, vytvoření tůní, mokřadů, výsadbu zeleně, atd.</p> <p>V navazujícím řízení bude</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zohledněn koridor K-TEP04 pro umístění VTL plynovodu, • V ploše bude upřesněna poloha (přeložka) účelové komunikace sloužící k obsluze zemědělských pozemků i samotného vodního toku a k vedení cyklostezky, • Budou zvolena přírodě blízká protipovodňová opatření (revitalizace toku), která zajistí vedle protipovodňové funkce i funkčnost územního systému ekologické stability (vedení místního biokoridoru), • Bude prověřeno a stanoveno načasování prací (mimo hnízdící sezónu) a jejich technické řešení, • před budoucí realizací konkrétních záměrů je žádoucí po projednání s dotčeným orgánem ochrany přírody provést biologický průzkum dotčeného území (nivy a části koryta toku). Dle výsledků biologického průzkumu lze následně přijmout konkrétní opatření k ochraně či podpoře obecně a zvláště chráněných druhů bioty. • Projekt revitalizace vodních toků a výstavby vodní nádrže s litorálem je nezbytné konzultovat s příslušným orgánem ochrany přírody, včetně řešení otázky případných výjimek dle §56 zák. 114/1992 Sb., v platném znění. Při realizaci projektu je nutné zajistit migrační propustnost dotčených prvků ÚSES. |
| N02 N03 N04 | NVp Plochy vodní a vodohospodářské protipovodňová opatření | <p>Plochy jsou vymezeny podél vodního toku Trkmanka a dalších vodotečí v šířce 50 m. Plocha je určena pro umístění přírodě blízkých protipovodňových opatření. Bude se jednat o úpravu koryt toků do meandrů, vytvoření tůní, mokřadů, výsadbu zeleně, atd.</p> <p>V navazujícím řízení bude</p> <ul style="list-style-type: none"> • u plochy N02 zohledněny koridory K-TEP07 pro umístění VTL plynovodu a K-TED01 pro umístění ropovodu, • V plochách N02 a N04 bude upřesněna poloha (přeložka) účelové komunikace sloužící k obsluze zemědělských pozemků i samotného vodního toku. Dále bude v ploše N02 koordinována i trasa cyklostezky v koridoru N-KD1, s důrazem na minimalizaci záboru zemědělské půdy. • Budou zvolena přírodě blízká protipovodňová opatření |

| | | |
|-----|---|--|
| | | <p>(revitalizace toku), která zajistí vedle protipovodňové funkce i funkčnost územního systému ekologické stability (vedení místního biokoridoru),</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bude prověřeno a stanoveno načasování prací (mimo hnízdicí sezónu) a jejich technické řešení, • před budoucí realizací konkrétních záměrů je žádoucí po projednání s dotčeným orgánem ochrany přírody provést biologický průzkum dotčeného území (nivy a části koryta toku). Dle výsledků biologického průzkumu lze následně přijmout konkrétní opatření k ochraně či podpoře obecně a vláště chráněných druhů bioty. • Projekt revitalizace vodních toků a výstavby vodní nádrže s litorálem je nezbytné konzultovat s příslušným orgánem ochrany přírody, včetně řešení otázky případných výjimek dle §56 zák. 114/1992 Sb., v platném znění. Při realizaci projektu je nutné zajistit migrační propustnost dotčených prvků ÚSES. |
| N05 | NVp Plochy vodní a vodohospodářské protipovodňová opatření | <p>Plocha je vymezena severně od Trkmanky, bude sloužit k vybudování vodní nádrže s litorálem, popř. retenčním prostorem k zachycení přívalových vod.</p> <p>Projekt revitalizace vodních toků a výstavby vodní nádrže s litorálem je nezbytné konzultovat s příslušným orgánem ochrany přírody, včetně řešení otázky případných výjimek dle §56 zák. 114/1992 Sb., v platném znění. Při realizaci projektu je nutné zajistit migrační propustnost dotčených prvků ÚSES.</p> <p><u>V případě jakýchkoli zemních prací a úprav terénu v ploše N05 je investor již v době přípravy stavby povinen oznámit tento záměr v časovém předstihu Archeologickému ústavu Akademie Věd ČR a umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci případné provedení záchranného archeologického výzkumu.</u></p> |

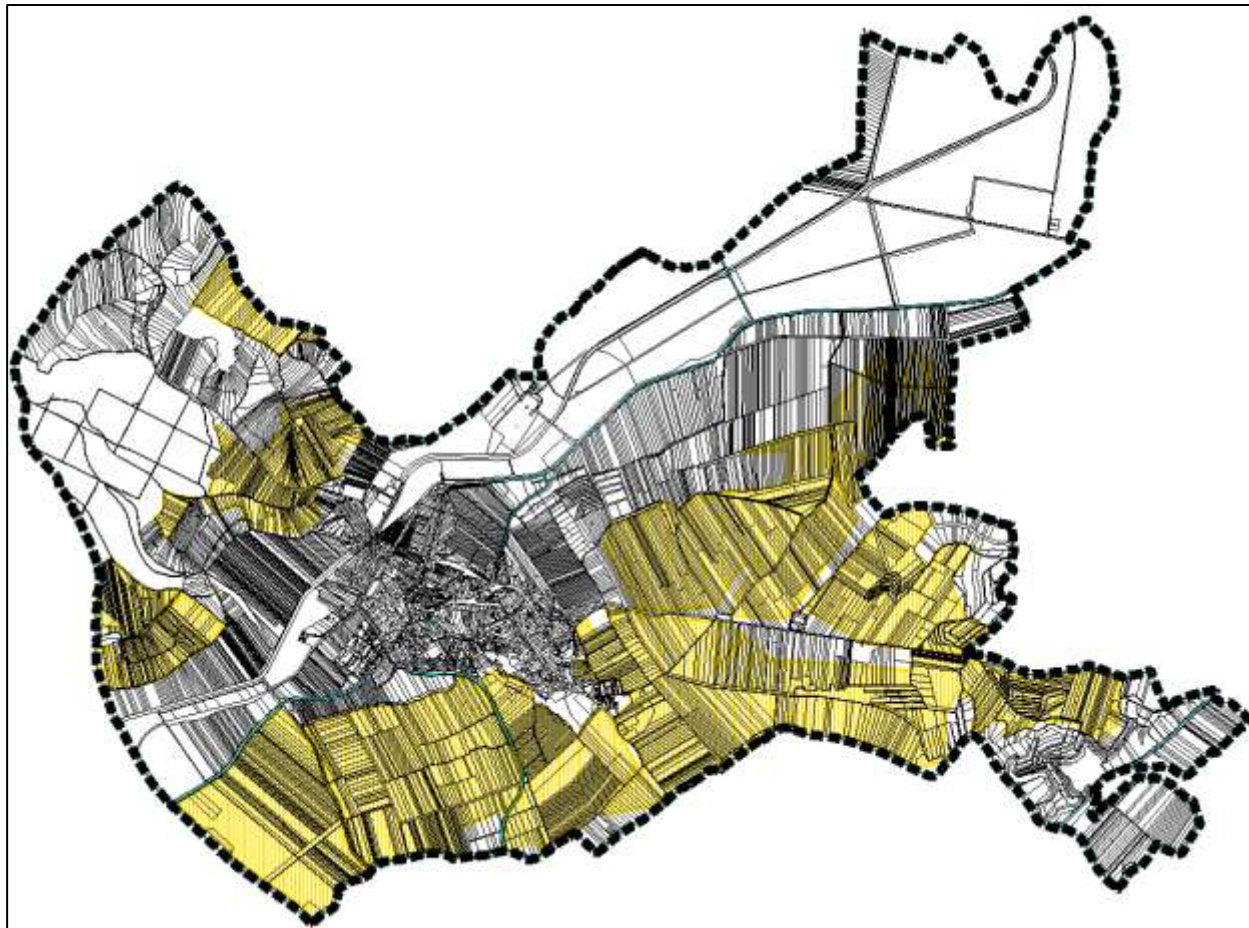
Územní plán dále vymezuje následující opatření pro ochranu území před velkými vodami:

- podél koryta vodních toků a vodních ploch je nutné zachovat volné nezastavěné a neoplocené plochy o šíři min. 6 m od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridor) - pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku;
- navržena jsou opatření zvyšující retenční kapacitu území – vymezení ploch a dostatečně širokých pásů pozemků podél drobných vodních toků určených k zatravnění;
- v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění nutno řešit kombinovaným systémem přirozené/umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro zálivku v době přísušky),
- zvláštní pozornost bude věnována Panskému potoku. V jeho povodí bude vyloučeno pěstování erozně nebezpečných plodin, bude zvýšeno zastoupení plodin s vysokým protierozním účinkem.

I.E.7. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

V celém území Obce Kobylí, s výjimkou údolní nivy Trkmanky, budou preferována taková využití a způsoby zemědělského hospodaření, která omezí rizika vodní eroze. Meziřádky ve vinohradech budou zatravněny, rovněž v sadech a zahradách bude preferováno zatravnění.

Schema ploch vymezených k realizaci opatření proti vodní erozi:



K omezení působení větrné budou sloužit navrhované biokoridory a biocentra ÚSES. Podél komunikací v krajině budou zakládána stromořadí a větrolamy. Doplněn byl návrh větrolamů o nezastavitelné plochy lesní (NL) označené N10-N21.

I.E.8. OCHRANA PŮDY, POVRCHOVÝCH A PODZEMNÍCH VOD

- Při povolování zástavby v návrhových plochách postupovat tak, aby byla zachována kompaktnost zemědělských ploch, jejich obslužnost, a aby bylo zamezeno vodní a větrné erozi nezpevněných pozemků nebo zvýšenému riziku negativních dopadů bořivých větrů na okrajové části lesních porostů.
- U ploch vymezených v blízkosti vodních toků je nutné zachovat pásmo o šířce 6 m od břehové čáry zcela bez zástavby, u významného vodního toku Trkmanka pak v šířce 8 m od břehové hrany.
- Při výsadbách zeleně ve volné krajině a v navržených plochách veřejné zeleně používat autochtonní

druhy a vyvarovat se výsadbám nepůvodních druhů rostlin.

I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).

K naplnění cílů územního plánu bylo řešeno území rozděleno na plochy s rozdílnými nároky na prostředí. Územní plán dále stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:

- **Hlavní využití:** jedná se o hlavní funkci, pro kterou je daná plocha určena. Je-li u plochy stanoveno více různých hlavních využití, lze za určující považovat kterékoli z nich.
- **Přípustné využití:** jedná se o výčet využití, která jsou v dané ploše přípustná. Zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
- **Nepřípustné využití:** výčet funkcí, které nejsou v dané ploše přípustné. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.
- **Podmíněně přípustné využití:** nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.

- **Podmínky prostorového uspořádání:** u vybraných zastavitelných ploch stanovuje územní plán podmínky prostorového uspořádání sloužící k ochraně krajinného rázu, k ochraně obrazu sídla a k ochraně kulturních a civilizačních hodnot území, aby nedošlo k narušení urbanistických a architektonických hodnot stávající zástavby a architektonické jednoty celku (například souvislé zástavby v ulici). Územní plán proto v těchto případech stanovuje např. koeficient využití pozemku a maximální výšku, resp. podlažnost staveb.

Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

- Novostavby musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.
- Změny staveb lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání.
- Stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat. Případné změny staveb však musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.

I.F.1. ZÁKLADNÍ POJMY

1. **Limity znečištění prostředí:** jsou nepřekročitelné limity stanovené obecně platnými právními předpisy (zákony, vyhláškami, normami) pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení). Tyto limitní hodnoty vyjadřují přípustnou míru obtěžování hlukem, apod.
2. **Nadlimitní stavby, zařízení a činnosti:** jsou stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví a životní prostředí v souhrnu překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (tj. vlivy vyplývající z provozu jednotlivých záměrů na předmětných plochách v souhrnu jednotlivých areálů nesmí zasahovat mimo vymezenou plochu, resp. vlivy záměrů umístěných v ploše nesmí zasahovat mimo hranice vymezené plochy, a to ani v součtu kumulativních účinků všech záměrů v ploše umístěných).

3. **Občanské vybavení místního významu:** jedná se o občanské vybavení, které
 - slouží převážně obyvatelům přilehlého území (maloobchodní a stravovací služby, zařízení péče o děti, předškolní zařízení, sportovní a relaxační zařízení). Přitom plocha stavebního pozemku maloobchodních zařízení nesmí přesáhnout 1000 m².
 - slouží obyvatelům širšího území, ale nemá negativní vliv na pohodu prostředí (ubytovací penziony, stavby pro sociální služby, školská zařízení, zdravotnická zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely, služby).
4. **Občanské vybavení vyššího významu:** jedná se o občanské vybavení, které má nadmístní význam (např. hotely, motely, motoresty, maloobchodní zařízení o ploše stavebního pozemku nad 1000 m², velkoobchodní zařízení, stavební pozemky pro sportovní činnost o velikosti nad 1000 m²) a občanské vybavení náročné na dopravní obsluhu.
5. **Nerušící výroba:** drobné výrobní činnosti, především řemeslného charakteru, výrobní a nevýrobní služby (např. autoservisy) a drobné chovatelské a pěstitelské činnosti, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, tj. jejichž vliv na životní prostředí nepřesahuje na hranicích jejich pozemku hygienické limity.
6. **Rušící výroba:** stavby pro výrobu a skladování a zemědělské stavby, které svým provozováním a technickým zařízením mohou potenciálně snížit kvalitu prostředí souvisejícího území, ale jejichž vliv na životní prostředí nepřesahuje na hranicích maximálních ochranných pásem vymezených v územním plánu limity znečištění prostředí. Posuzovány přitom musí být i kumulativní vlivy s dalšími (stávajícími i navrhovanými) stavbami.
7. **Rodinné vinné sklepy:** jsou převážně podzemní objekty pro malovýrobní zpracování a skladování vína, jejichž kapacita nemůže negativně ovlivnit chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení). Tyto podmínky splňují objekty pro zpracování vinné révy a uchování vína, jejichž zastavěná plocha nadzemní částí objektu nepřesahuje 80m² a celková zastavěná plocha, včetně podzemní části, nepřesahuje 300 m². Rodinné vinné sklepy mohou mít, pokud to umožňuje maximální podlažnost stanovená pro danou plochu, rekreační nástavbu umožňující ubytování. Trvalé bydlení je v nástavbě rodinných vinných sklepů přípustné jen výjimečně, při splnění podmínek obsažených v kap. I.F.2. Dále mohou rodinné vinné sklepy obsahovat místnost určenou k posezení a degustaci vína, jejíž velikost a kapacita ale musí zohlednit polohu sklepa ve vztahu k nejbližším obytným objektům a objektům občanského vybavení, aby se zamezilo hlukovému obtěžování.
8. **Vinařské provozovny** jsou objekty pro zpracování vinné révy a uchování vína, které nevyhovují podmínkám uvedeným pro „rodinné vinné sklepy“ – viz výše.
9. **Agroturistika:** představuje víceúčelové využití rodinného domu se zemědělským hospodářstvím, nebo zemědělské farmy, pro účely cestovního ruchu. Zahrnuje možnost výstavby penzionů, ubytoven, skupin chat.
10. **Centra dopravních služeb:** zahrnují stavby obchodů a služeb pro motoristy, například prodejny motorových vozidel, autobazary, autoopravny, pneuservisy, autolakovny, autoumývárny, půjčovny motorových vozidel a strojů, parkoviště pro osobní a nákladní automobily a stroje.
11. **Malé stavby odpadového hospodářství:** stavby určené ke shromažďování a třídění komunálních odpadů - sběrné odpadové dvory, o velikosti stavebního pozemku do 3000 m² včetně. V těchto stavbách nelze provádět jinou činnost s odpady, např. jejich zpracování, kompostování, mletí.
12. **Velké stavby odpadového hospodářství:** odpadové dvory o velikosti stavebního pozemku nad 3000 m², skládky městských a průmyslových odpadů, kompostárny, recyklační linky zpracovávající stavební odpad, spalovny odpadů apod.
13. **Koeficient zastavění plochy (KZP)** je poměr mezi součtem výměr zastavěných částí ploch (u nadzemních staveb se jedná o součet zastavěných ploch pozemku dle § 2 odst. 7 stavebního zákona a výměry dalších zpevněných ploch) k celkové výměře ploch. Vyjadřuje nejvýše přípustný podíl zastavění plochy. Nezastavěný zbytek plochy bude využit pro výsadbu izolační, okrasné a užitkové zeleně. Důvodem k regulaci intenzity zastavění plochy je ochrana krajinného rázu a životního

(pracovního) prostředí, tj. zajištění optimální hustoty zastavění v zemědělské krajině a zajištění dostatečných volných ploch kolem výrobních staveb. KZP se uplatní u plochy jako celku, a z důvodu proporcionality i u jednotlivých dílčích ploch ve vlastnictví odlišných vlastníků. Poznámka: do zastavěných částí ploch se pro účely výpočtu KZP započítávají i všechny zpevněné plochy (komunikace, parkoviště, nádvoří), kromě komunikací veřejných (místních komunikací).

14. **Podlažím** se v územním plánu rozumí část stavby, upravená k účelovému využití, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu.
15. **Nadzemním podlažím** se v územním plánu rozumí každé podlaží, které nelze pokládat za podzemní. Podzemní podlaží má úroveň podlahy nebo její větší části níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 5 m po obvodu stavby.
16. **Počet nadzemních podlaží** se počítá po hlavní římsu, tj. nezahrnuje podkroví.
17. **Maximální podlažnost zástavby** je definovaná nepřekročitelná maximální podlažnost stavby určená počtem nadzemních podlaží. Zjišťuje se v místě stavby přilehlé k sousedícímu veřejnému prostranství od úrovně terénu v tomto místě. Pro účely stanovení podlažnosti stavby se za podlaží počítají i ustoupená podlaží.
18. **Podkroví** je přístupný prostor nad nadzemním podlažím, stavebně upravený k účelovému využití. Jeho světlá výška na uliční straně objektu přitom nesmí přesáhnout 1,30 m, jinak se tento prostor považuje za podlaží.
19. **Cyklostezkou** územní plán rozumí pozemní komunikaci nebo její jízdní pás (nikoliv jen jízdní pruh) vyhrazenou dopravní značkou pro jízdu na jízdním kole. Je určena pouze pro cyklistickou dopravu, jezdcům na kolečkových bruslích případně chodcům. Automobilová a motocyklová doprava je z ní vyloučena.
20. **Cyklotrasou** územní plán rozumí ty veřejně přístupné pozemní komunikace se smíšeným provozem (motoristickým i cyklistickým), kde je trasa pro cyklisty označená orientačním dopravním značením.
21. **Sakrální stavba** je stavba sloužící pro náboženské úkony, např. kostel, kaple, zvonice a pod.
22. **Souvislá uliční zástavba** je zástavba řadovými domy, dvojdomy, nebo samostatně stojícími domy v souvislé řadě pozemků v ulici nebo na návsi či náměstí.
23. **Hospodářská zvířata** jsou zvířata, která přináší přímý hospodářský užitek (např. skot, prasata, drůbež, ovce, kozy, koně, králíci).
24. **Související dopravní a technická infrastruktura** jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení dopravního a technického vybavení, např. účelové komunikace, vodovody, vodojemy, kanalizace, ČOV, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení, atd., související s funkčním využitím dané plochy, anebo ploch navazujících.

I.F.2. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

Stavby, záměry a způsob využití ploch, neuvedené v následujících podmínkách, které nejsou slučitelné s hlavním využitím uváděným u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, jsou nepřípustné.

| Kód plochy | Název plochy s rozdílným způsobem využití | Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití |
|------------|---|--|
| BR | PLOCHY BYDLENÍ – V RODINNÝCH DOMECH | <p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech</p> <p><u>Přípustné využití:</u> občanské vybavení místního významu, objekty pro rodinnou rekreaci, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst, řadové garáže o úhrnné kapacitě do 10 míst.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené</p> |

| | | |
|----|---------------------------------------|--|
| | | <p>ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v ploše. Rodinné vinné sklepy, pokud jsou součástí objektu pro bydlení (respektive pokud jsou související vedlejší stavbou rodinného domu).</p> <p>Bytové domy, při respektování nejvyšší přípustné podlažnosti.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, pokud v kapitole I.C.3 není uvedeno jinak. Přitom u objektů v souvislé uliční zástavbě musí výška objektů (římsy) zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku.</p> <p><u>Koeficient zastavění plochy se stanovuje pouze pro zastavitelné plochy na KZP=0,5. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</u></p> |
| BD | PLOCHY BYDLENÍ - V BYTOVÝCH DOMECH | <p><u>Hlavní využití:</u> bydlení v bytových domech</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, občanské vybavení místního významu, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do <u>20-25</u> parkovacích míst, řadové a hromadné garáže o úhrnné kapacitě do <u>20-25</u> míst.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> bydlení v rodinných domech, nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot..</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 4 nadzemních podlaží, pokud v kapitole I.C.3 není uvedeno jinak. <u>Koeficient zastavění plochy se stanovuje na 0,3.</u></p> |
| OV | PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ | <p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb a zařízení občanského vybavení místního významu (např. staveb pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva).</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky pro občanské vybavení vyššího významu a pozemky nerušící výroby – obojí za podmínky, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Daná plocha bezprostředně nesousedí s plochami BR, OE a SO |

| | | |
|----|---------------------------------------|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> • Že záměr svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v obytném území • Že budou vyřešeny nároky na parkování vozidel bez zatěžování veřejných prostranství. <p>Byty určené pro majitele či správce, pouze v omezeném rozsahu s tím, že v územním řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, musí být prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví. Hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách OV se připouští objekty o výšce do 11 m (od upraveného terénu po římsu střechy), u objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,5<u>0,7</u>. Uplatňuje se pouze u zastavitelných ploch.</p> |
| OT | PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - SPORT | <p><u>Hlavní využití:</u> pozemky pro tělovýchovu a sport.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura pozemky související občanské vybavenosti (např. stravovacích popř. ubytovacích zařízení), veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, parkoviště pro osobní automobily.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách OT se připouští objekty o výšce do 11 m (od upraveného terénu po římsu střechy).</p> <p>Koeficient zastavění plochy se stanovuje pouze pro návrhové plochy, na KZP=0,6<u>0,7</u>.</p> |
| OZ | PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HŘBITOVY | <p><u>Hlavní využití:</u> pozemky pro hřbitovy.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky související občanské vybavenosti, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, parkoviště pro osobní automobily.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty jednopodlažní.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p> |
| SO | PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ | <p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb pro bydlení, pozemky staveb pro občanské vybavení místního významu.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veřejná</p> |

| | | |
|-----|---|---|
| | | <p>dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst, rodinné vinné sklepy.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky pro občanské vybavení vyššího významu a pozemky nerušící výroby – obojí za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v obytném území a pokud bude v navazujícím řízení prokázáno respektování požadavků týkajících se chráněného venkovního prostoru, chráněného vnitřního prostoru staveb a chráněného venkovního prostoru staveb</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, a současně do výšky 10 m od upraveného terénu po římsu střechy – <u>vše za podmínky, že není u konkrétní zastavitelné plochy uvedeno v kapitole I.C.5 jinak</u>. U objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednotka ulice jako celku.</p> <p><u>Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,5. Uplatňuje se pouze u zastavitelných ploch. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</u></p> |
| SVs | <p>PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – VINNÉ SKLEPY A REKREACE</p> | <p><u>Hlavní využití:</u> rodinné vinné sklepy</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> nadlimitní stavby, zařízení a činnosti. Dále veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> Stavby pro bydlení a občanské vybavení místního významu – pouze typy zařízení související s hlavním využitím (např. ubytovací a stravovací zařízení), za podmínky, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m (vyhl.č. 501/2006 Sb.) • ke každé stavbě rodinného domu, stavbě pro rodinnou rekreaci a objektu občanského vybavení musí vést zpevněná pozemní komunikace se šířkou vozovky nejméně 3,0 m, jejíž umístění a technické řešení umožní bezpečnou dostupnost zástavby technikou jednotek požární ochrany, • V navazujícím řízení bude prokázáno řešení ploch pro dopravu v klidu (parkování a odstavení vozidel) při motorizaci 1:2,0 • Pozemek určený pro trvalé bydlení či občanskou vybavenost lze připojit na základní technickou infrastrukturu (vodovod, el.energie) • V navazujícím řízení bude prokázáno řešení nakládání |

| | | |
|-----|---|---|
| | | <p>s tuhými i tekutými odpady, v souladu se zákonnými předpisy Stavby pro bydlení musí splňovat dále následující podmínky: bude se jednat o bydlení majitele či správce a v územním řízení, popřípadě v odůvodněných případech v dalších řízeních bude prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právními předpisy na úseku veřejného zdraví. Současně se hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby na takovou stavbu nevztahují. Takové byty nelze pronajímat dalším osobám.</p> <p>Stavby pro ubytování jsou přípustné za podmínky, že umístění takových objektů umožní limity znečištění prostředí.</p> <p>Podmíněně přípustné jsou i vinařské provozovny – za podmínky prokázání, že negativní vlivy na životní prostředí nepřesáhnou na hranici plochy SVs se sousedními plochami bydlení a plochami občanského vybavení hygienické limity a že architektonicko-objemové řešení staveb se přizpůsobí drobnému měřítku zástavby v lokalitě.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, pokud není v kapitole I.C.6 uvedeno jinak. U objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,68. Uplatňuje se pouze u zastavitelných ploch.</p> |
| SVv | <p>PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – VINAŘSKÉ PROVOZOVNY</p> | <p><u>Hlavní využití:</u> vinařské provozovny</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, parkoviště pro osobní i nákladní automobily a zemědělské stroje.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro zdravotnictví, školství, stavby pro průmyslovou výrobu, zemědělskou živočišnou výrobu (ustájení zvířat), občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u></p> <p>Stavby pro bydlení a občanské vybavení místního významu – pouze typy zařízení související s hlavním využitím (např. maloobchodní, ubytovací a stravovací zařízení), za podmínky, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu je 8 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m • V navazujícím řízení bude prokázáno řešení ploch pro dopravu v klidu (parkování a odstavení vozidel) při motorizaci 1:2,0 • Pozemek určený pro trvalé bydlení či občanskou vybavenost lze připojit na základní technickou infrastrukturu (vodovod, el.energie) • V navazujícím řízení bude prokázáno řešení nakládání s tuhými i tekutými odpady, v souladu se zákonnými předpisy • Občanská vybavenost bude funkčně souviset s hlavním využitím (kupř. prodejna vína, vinárna). |

| | | |
|----|--|--|
| | | <p>Stavby pro bydlení musí dále splňovat následující podmínky: bude se jednat o bydlení majitele či správce a v územním řízení, popřípadě v odůvodněných případech v dalších řízeních bude prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány limity hluku stanovené právními předpisy na úseku veřejného zdraví. Současně se hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby na takovou stavbu nevztahují. Takové byty nelze pronajímat dalším osobám.</p> <p>Stavby pro ubytování jsou přípustné za podmínky, že umístění takových objektů umožní limity znečištění prostředí.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, a současně do výšky 10 m od upraveného terénu po římsu střechy. U objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se stanovuje na $KZP=0,67$. Uplatňuje se pouze u zastavitelných ploch.</p> |
| VS | <p>PLOCHY VÝROBY SKLADOVÁNÍ</p> <p>A</p> | <p><u>Hlavní využití:</u> rušící výroba</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, vinařské provozovny, parkoviště a garáže pro automobily všeho druhu a stroje. Přípustné jsou rovněž nerušící výroba, malé stavby odpadového hospodářství a centra dopravních služeb.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby obytné a rekreační, zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, ubytovací zařízení, sociální služby, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely. Stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví a životní prostředí v souhrnu překračují nad přípustnou mez limity znečištění prostředí stanovené v souvisejících právních předpisech nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (tj. vlivy vyplývající z provozu jednotlivých záměrů na předmětných plochách v souhrnu jednotlivých areálů nesmí zasahovat mimo vymezené ochranné pásmo maximálního možného vlivu výrobních areálů na životní prostředí, resp. vlivy záměrů umístěných v ploše nesmí zasahovat mimo toto ochranné pásmo, a to ani v součtu kumulativních účinků všech záměrů v ploše umístěných).</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> solární a fotovoltaické systémy – pouze na střechách objektů a nad parkovišti. Velkoobchodní a maloobchodní zařízení - za podmínky, že prodejní sortiment budou tvořit převážně produkty vytvořené v dané ploše. Pozemky staveb pro zpracování odpadů (kompostárny, recyklační linky) - za podmínky, že jejich provoz nevyvolá nadměrný nárůst dopravy na místních komunikacích s funkcí obslužnou a komunikací se smíšeným provozem (D1) a že bude v navazujícím řízení prokázáno, že hluková zátěž vzniklá provozem zařízení a jeho dopravní obsluhou nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v okolí.</p> <p>Velké stavby odpadového hospodářství vyjma skládek odpadů za podmínky, že se nebude jednat o nadlimitní stavby, zařízení a činnosti.</p> <p>Byty určené pro majitele či správce, pouze v omezeném rozsahu</p> |

| | | |
|----|---|---|
| | | <p>s tím, že v územním řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, musí být prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví. Hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách VS, které mohou ovlivnit krajinný ráz území, se připouští objekty o výšce do 13 m (od upraveného terénu po hřeben střechy). Objemově rozsáhlé stavby nutno vhodným architektonickým způsobem rozčlenit na menší hmoty.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se stanovuje pouze pro návrhové plochy, na KZP=0,67.</p> |
| VD | <p>PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VÝROBA DROBNÁ</p> | <p><u>Hlavní využití:</u> nerušící výroba</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej a služby, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, parkoviště a garáže pro osobní automobily, parkoviště a garáže pro nákladní automobily a speciální automobily a stroje.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky staveb pro bydlení, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby rušící výroby, stavby pro energetiku, těžbu surovin, stavby pro skladování, dopravní terminály, velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> občanské vybavení vyššího významu - za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v obytném území. Malé stavby odpadového hospodářství a centra dopravních služeb – za podmínky, že umístění konkrétních staveb nezhorší hygienické podmínky v plochách bydlení a občanské vybavenosti. Vinařské provozovny – za podmínky prokázání, že negativní vlivy na životní prostředí nepřesáhnou na hranici plochy VD se sousedními plochami bydlení, plochami smíšenými obytnými a plochami občanského vybavení limity znečištění prostředí. Stavby pro ubytování za podmínky, že umístění takových objektů umožní hygienické limity znečištění prostředí.</p> <p>Byty určené pro majitele či správce, pouze v omezeném rozsahu s tím, že v územním řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, musí být prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví. Hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují.</p> <p>Fotovoltaické systémy – za podmínky, že budou fotovoltaické panely plnit doplňkovou funkci k jiným stavbám (optimálně že budou umístěny na střechách objektů).</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží resp. do 11 m (od upraveného terénu po hřeben střechy).</p> <p>Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,67.</p> |

| | | |
|----|---|--|
| VL | <p>PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – LESNICTVÍ A RYBNÍKÁŘSTVÍ</p> | <p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb a zařízení pro lesní hospodářství a rybníkářství.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, parkoviště a garáže pro automobily všeho druhu a stroje.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby obytné a rekreační, stavby pro výrobu a skladování neuvedené v hlavním využití, pozemky a stavby občanského vybavení neuvedené v podmíněně přípustném využití. Stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví a životní prostředí v souhrnu překračují nad přípustnou mez limity znečištění prostředí stanovené v souvisejících právních předpisech nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (tj. vlivy vyplývající z provozu jednotlivých záměrů na předmětných plochách v souhrnu jednotlivých areálů nesmí zasahovat mimo vymezené ochranné pásmo maximálního možného vlivu výrobních areálů na životní prostředí, resp. vlivy záměrů umístěných v ploše nesmí zasahovat mimo toto ochranné pásmo, a to ani v součtu kumulativních účinků všech záměrů v ploše umístěných).</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> fotovoltaické systémy – pouze na střechách objektů a nad parkovišti. Velkoobchodní a maloobchodní zařízení - za podmínky, že prodejní sortiment budou tvořit převážně produkty související s hlavním využitím plochy.</p> <p>Byty určené pro majitele či správce, pouze v omezeném rozsahu s tím, že v územním řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, musí být prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví. Hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách VL, které mohou ovlivnit krajinný ráz území, se připouští objekty o výšce do 6 m (od upraveného terénu po hřeben střechy). Objemově rozsáhlé stavby nutno vhodným architektonickým způsobem rozčlenit na menší hmoty.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,6.</p> |
| UP | <p>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - MÍSTNÍ KOMUNIKACE A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH</p> | <p><u>Hlavní využití:</u> veřejná prostranství, místní a účelové komunikace</p> <p><u>Přípustné využití:</u> plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, stání pro osobní automobily podél místních komunikací (podélná i kolmá stání), drobné sakrální stavby (kříže, sochy apod.) a drobná architektura (například památníky).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky parkovišť pro osobní automobily a v zastavěném území a zastavitelných plochách i pozemky pro garáže a pozemky rodinných vinných sklepů – vše za podmínky, že jejich umístění nezhorší dopravní podmínky</p> |

| | | |
|----|--|---|
| | | <p>v území, bezpečnost provozu, architektonický výraz ulice a že umístění garáží či parkovišť nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, například že svou kapacitou nezvýší významně dopravní zátěž v území.</p> <p>Venkovní kulturní zařízení (kupř. plochy a otevřená zařízení pro konání kulturních akcí), související a doprovodná vybavenost (prodejní stánky, přístřešky předzahrádek restauračních zařízení, pódii kulturních zařízení apod.), které mohou být zdrojem hluku, jsou přípustná za podmínky vyhodnocení dle aktuálně platné právní úpravy.</p> |
| UZ | <p>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÉ (PARKOVÉ) S PŘEVAHOU ZELENĚ</p> | <p><u>Hlavní využití:</u> parky, plochy okrasné a rekreační zeleně <u>Přípustné využití:</u> veřejná prostranství, dětská hřiště, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, komunikace pro pěší a cyklistické komunikace, drobné sakrální stavby (kříže, sochy apod.) a drobná architektura (například památníky). <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot.</p> |
| TI | <p>PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – INŽENÝRSKÉ SÍTĚ</p> | <p><u>Hlavní využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technické infrastruktury (například vodovodů, vodojemů, kanalizací a čistíren odpadních vod) . <u>Přípustné využití:</u> související dopravní a technická infrastruktura, související hospodářské budovy, garáže apod. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 8 m (od upraveného terénu po hřeben střechy). Koeficient zastavění plochy se stanovuje na $KZP=0,67$.</p> |
| TO | <p>PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – NAKLÁDÁNÍ S ODPADY</p> | <p><u>Hlavní využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, pozemky staveb pro nakládání s odpady - čistírny odpadních vod, malé stavby odpadového hospodářství (sběrné odpadové dvory), velké stavby odpadového hospodářství (např. skládky městských a průmyslových odpadů, kompostárny, recyklační linky zpracovávající stavební odpad, spalovny odpadů apod.) a s nimi provozně související zařízení <u>Přípustné využití:</u> související dopravní a technická infrastruktura, související hospodářské budovy, parkoviště a garáže pro osobní i nákladní automobily. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 8 m (od upraveného terénu po hřeben střechy). Koeficient zastavění plochy se stanovuje na $KZP=0,8$.</p> |

| | | |
|----|---|---|
| DS | PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ DOPRAVA | <p><u>Hlavní využití:</u> pozemky³⁾ dálnic, silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní komunikace III. třídy, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura (včetně přípojek pro obsluhu zastavitelných ploch).</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> za podmínky, že budou umístěny mimo tělesa dálnic a silnic I., II. a III. třídy a že nebudou mít dopad na bezpečnost a plynulost dopravního provozu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • veřejná prostranství • pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (například autobusová nádraží, dopravní terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot), • objekty občerstvení, obchodního prodeje, maloobchodní a stravovací služby s tím, že plocha pozemku výše uvedeného občanského zařízení nesmí přesáhnout 1000m² a že bude slučitelná s hlavním využitím. <p>Dále jsou podmíněně přípustné za podmínky, že budou umístěny mimo tělesa dálnic a silnic I. a II. třídy a že nebudou mít dopad na bezpečnost a plynulost dopravního provozu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • komunikace pro cyklisty a pěší • Kde je to účelné, hlavně z důvodu náhrad za zábery doprovodných obslužných účelových obecních cest, lze umístit na těchto plochách souběžně vedenou účelovou komunikaci pro bezprostřední zásobování přilehlého území. <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení mimo objekty uvedené v podmíněně přípustném využití, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> |
| DZ | PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - DRÁŽNÍ DOPRAVA | <p><u>Hlavní využití:</u> pozemky dráhy⁴⁾, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejíšť.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky doprovodné zeleně, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura dále pozemky zařízení pro drážní dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov, související občanské vybavení.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod.</p> |
| DG | PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - GARÁŽE | <p><u>Hlavní využití:</u> garáže pro osobní automobily (řadové, hromadné halové).</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> |

³⁾ Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

⁴⁾ Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů.

| | | |
|-----|--|--|
| DU | PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - ÚČELOVÉ KOMUNIKACE | <p><u>Hlavní využití:</u> účelové komunikace v krajině</p> <p><u>Přípustné využití:</u> komunikace cyklistické a pro pěší dopravu, plochy okrasné a rekreační zeleně, veřejná dopravní a technická infrastruktura.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky parkovišť pro osobní automobily za podmínky, že jejich umístění nezhorší dopravní podmínky v území, bezpečnost provozu a že nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území.</p> |
| ZX | PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ | <p>Pro plochy zemědělské jsou vymezeny jednotné regulativy. Měnit druh využití pozemků v rámci zemědělského půdního fondu je tak možné beze změny územního plánu.</p> <p><u>Hlavní využití:</u> pozemky zemědělského půdního fondu⁷⁾.</p> <p>V plochách zemědělských se ve veřejném zájmu vylučují následující stavby, zařízení a jiná opatření uvedená v § 18 odst. 5 stavebního zákona:</p> <ul style="list-style-type: none"> • rozhleden, vyjma rozhleden a vyhlídek o výšce do 9,0 m a astavěné ploše do 20m². Rozhledna přitom bude považována za stavbu architektonicky a urbanisticky významnou a její umístění musí respektovat zájmy ochrany přírody a krajinného rázu. • vinařských provozoven, • zemědělských staveb, například skladů a staveb pro ustájení hospodářských zvířat a chov ptáků, o zastavěné ploše nad 200 m², • všech zemědělských staveb v polohách, kde by měly negativní vliv na krajinný ráz (tzn. například na vrcholu nebo hřebenu kopce, v pohledové ose příjezdních silničních komunikací a v dalších pohledově exponovaných polohách, apod.). • oplocení pozemků v nezastavěném území, pokud by oplocení bylo v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, s migračně významnými územími, přerušilo účelové komunikace obsluhující navazující pozemky, přerušilo cyklistické a turistické trasy a nebo zhoršilo vodohospodářské poměry v území (zejména že by zvýšilo riziko záplav). • nepřipouští se oplocení plné, neprůhledné, například z prefabrikovaných betonových prvků, zídek, ale i plných dřevěných plotů v krajině. |
| ZO | PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ORNÁ PŮDA | <p><u>Hlavní využití:</u> vodohospodářské stavby, které slouží zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.</p> <p>V plochách NV se nevylučují žádné stavby, zařízení, a jiná opatření uvedená v §18 odst. (5) stavebního zákona.</p> |
| ZZ | PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ZAHRADY A SADY <u>V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ</u> | |
| ZV | PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - VINICE, VINIČNÍ TRATĚ | |
| ZT | PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY | |
| NV | PLOCHY VODNÍ VODOHOSPODÁŘSKÉ A | <p><u>Hlavní využití:</u> vodohospodářské stavby, které slouží zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.</p> <p>V plochách NV se nevylučují žádné stavby, zařízení, a jiná opatření uvedená v §18 odst. (5) stavebního zákona.</p> |
| NVp | PLOCHY VODNÍ VODOHOSPODÁŘSKÉ PROTIPOVODŇOVÁ A - | <p><u>Hlavní využití:</u> vodohospodářské stavby, které slouží zajištění podmínek pro ochranu území před škodlivými účinky vod a regulaci vodního režimu území. Přírodě blízká protipovodňová</p> |

⁷⁾ § 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

| | | |
|----|-----------------|--|
| | OPATŘENÍ | <p>opatření.</p> <p>V plochách NVp se ve veřejném zájmu vylučují následující stavby, zařízení a jiná opatření uvedená v § 18 odst. 5 stavebního zákona:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ekologických a informačních center, • rozhleden, • hygienických zařízení, • staveb, zařízení a opatření pro těžbu nerostů, • zemědělských staveb, • nadzemních elektrických vedení ZVN a VVN • oplocení pozemků, pokud by oplocení bylo v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, s migračně významnými územími, přerušilo účelové komunikace obsluhující navazující pozemky, přerušilo cyklistické a turistické trasy a nebo zhoršilo vodohospodářské poměry v území (zejména že by zvýšilo riziko záplav). |
| NP | PLOCHY PŘÍRODNÍ | <p><u>Hlavní využití:</u> pozemky biocenter¹¹⁾ a chráněných území.</p> <p>V plochách přírodních se ve veřejném zájmu vylučují následující stavby, zařízení a jiná opatření uvedená v § 18 odst. 5 stavebního zákona:</p> <ul style="list-style-type: none"> • pro těžbu nerostů, • staveb pro zemědělství a lesnictví, • pro veřejnou dopravní infrastrukturu, vyjma stávajících a v územním plánu navrhovaných komunikací (včetně cyklostezek) a vedení technické infrastruktury, • nadzemních elektrických vedení ZVN a VVN, • staveb, zařízení a opatření pro vodní hospodářství, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků a pro chov ryb, pokud by měly významný negativní vliv na hlavní (ekologické) využití. • oplocení pozemků, vyjma dočasných oplocení zřízených za účelem ochrany nově vysazených porostů. |
| NL | PLOCHY LESNÍ | <p>(1) <u>Hlavní využití:</u> pozemky určené k plnění funkcí lesa⁹⁾</p> <p>Podmíněně přípustné využití:</p> <p>V plochách lesních se ve veřejném zájmu vylučují následující stavby, zařízení a jiná opatření uvedená v § 18 odst. 5 stavebního zákona:</p> <ul style="list-style-type: none"> • pro zemědělství, • některých technických opatření a staveb, které zlepší podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu a mohou být umístěny mimo lesní plochy, například ekologických a informačních center; • oplocení pozemků, pokud by oplocení bylo v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, s migračně významnými územími, přerušilo účelové komunikace obsluhující navazující pozemky, přerušilo cyklistické a turistické trasy a nebo zhoršilo vodohospodářské poměry v území (zejména že by zvýšilo riziko záplav). |

¹¹⁾ § 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

⁹⁾ § 3 zákona č. 289/1995 Sb.

| | | |
|----|---------------------------------------|---|
| NS | PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ | <p><u>Hlavní využití:</u> pozemky zemědělské, lesní a vodohospodářské</p> <p>V plochách NS se ve veřejném zájmu vylučují následující stavby, zařízení a jiná opatření uvedená v § 18 odst. 5 stavebního zákona:</p> <ul style="list-style-type: none"> • rozhleden, vyjma rozhleden a vyhlídek o výšce do 9,0 m a zastavěné ploše do 20m², • vinařských provozoven, • zemědělských staveb, například skladů a staveb pro ustájení hospodářských zvířat a chov ptáků, o zastavěné ploše nad 200 m², • všech zemědělských staveb v polohách, kde by měly negativní vliv na krajinný ráz (tzn. například na vrcholu nebo hřebenu kopce, v pohledové ose příjezdních silničních komunikací a v dalších pohledově exponovaných polohách, apod.). • oplocení pozemků v nezastavěném území, pokud by oplocení bylo v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, s migračně významnými územími, přerušilo účelové komunikace obsluhující navazující pozemky, přerušilo cyklistické a turistické trasy a nebo zhoršilo vodohospodářské poměry v území (zejména že by zvýšilo riziko záplav). • nepřipouští se oplocení plné, neprůhledné, například z prefabrikovaných betonových prvků, zídek, ale i plných dřevěných plotů v krajině. |
| NK | PLOCHY ZELENĚ KRAJINNÉ (NELESNÍ) | <p><u>Hlavní využití:</u> pozemky remízků, zemědělsky nevyužívané pozemky (zpravidla svažité) s přirozeně či uměle vysazenými dřevinami.</p> <p>V plochách NK se ve veřejném zájmu vylučují následující stavby, zařízení a jiná opatření uvedená v § 18 odst. 5 stavebního zákona:</p> <ul style="list-style-type: none"> • rozhleden, vyjma rozhleden a vyhlídek o výšce do 9,0 m a zastavěné ploše do 20m², • vinařských provozoven, • zemědělských staveb, například skladů a staveb pro ustájení hospodářských zvířat a chov ptáků, o zastavěné ploše nad 200 m², • všech zemědělských staveb v polohách, kde by měly negativní vliv na krajinný ráz (tzn. například na vrcholu nebo hřebenu kopce, v pohledové ose příjezdních silničních komunikací a v dalších pohledově exponovaných polohách, apod.). • oplocení pozemků v nezastavěném území, pokud by oplocení bylo v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, s migračně významnými územími, přerušilo účelové komunikace obsluhující navazující pozemky, přerušilo cyklistické a turistické trasy a nebo zhoršilo vodohospodářské poměry v území (zejména že by zvýšilo riziko záplav). • nepřipouští se oplocení plné, neprůhledné, například z prefabrikovaných betonových prvků, zídek, ale i plných dřevěných plotů v krajině. |

I.F.3. DALŠÍ PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Stavby a změny staveb musí svou strukturou a umístěním navazovat na historickou urbanistickou strukturu obce a architektonickým výrazem a hmotou zástavby na architekturu staveb v okolí.

Stavby nesmí narušovat siluetu obce, historické urbanistické a architektonické hodnoty daného místa nebo architektonickou jednotu celku, například souvislé zástavby v ulici.

Výšková hladina zástavby ve volné krajině

U objektů přípustných nebo podmíněně přípustných v plochách zemědělských, lesních, vodních a vodohospodářských a popřípadě dalších ploch ve volné krajině se připouští objekty o výšce jednoho nadzemního podlaží, nebo halové objekty o výšce od upraveného terénu po římsu do 4 m. Stavby vyšší jsou považovány za stavby architektonicky a urbanisticky významné a jsou podmíněně přípustné za podmínky, že bude dostatečně názorně dokladováno, že nová stavba nenaruší panorama obce a že nebude mít nepříznivý vliv na krajinný ráz. Umisťování výškově nebo prostorově potenciálně významných krajinných dominant podrobit hodnocení vlivů na krajinný ráz.

Stavby mohou mít využité podkroví.

I.F.4. DALŠÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

U staveb v záplavových územích volit takové technické řešení a zabezpečení, aby nedošlo ke zhoršení průchodu případné povodňové vlny a k rozplavení případně ukládaných sypkých materiálů.

Zajistit koordinaci případných změn v krajině tak, aby funkčnost protipovodňových opatření zůstala zachována.

Při realizaci navržené zástavby omezit zrychlení odtoku dešťových vod ze zastavěných a zpevněných ploch s použitím zasakování (je-li možná) nebo retence.

I.G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Veřejně prospěšné stavby, pro které je možné vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám - označení odpovídá popisu ve výkrese č. I.c, všechny stavby leží v k.ú. Kobylí na Moravě:

| Označení VPS | Druh veřejně prospěšné stavby |
|--|---|
| D1 , D2, D3 | veřejná dopravní a technická infrastruktura |
| T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9, T10, T11, T12, T13, T14, T15, T16 | veřejná technická infrastruktura |
| K-TED01 K-TEP04 K-TEP08 | koridory pro umístění veřejné technické infrastruktury (poloha stavby bude upřesněna v navazujícím řízení) |
| N-KD1 N-KD2 | koridory pro umístění veřejné dopravní infrastruktury (poloha stavby bude upřesněna v navazujícím řízení) |

U liniových staveb veřejné technické infrastruktury (vodovody, kanalizace, plynovody, ...), pro které lze rovněž vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, se bude zpravidla jednat o zřízení věcného břemene.

Veřejně prospěšná opatření (dále jen VPO), pro která lze vyvlastnit (označení odpovídá popisu ve výkrese č. I.c, všechny leží v k.ú. Kobylí na Moravě):

| Označení VPO | Druh veřejně prospěšného opatření |
|---|--|
| LBC5 LBC7/ Kobylské jezero LBC 9/ Rokytí LBC10/ Lůky LBC11 | Plochy pro založení územního systému ekologické stability (místních biocenter) |
| LBK4, LBK6, LBK8, LBK17, | Plochy pro založení územního systému ekologické stability (místních biokoridorů) |
| NRBK K 157T NRBK K 157T/LBC1 NRBK K 157T/LBC2 NRBK K 157T/LBC3 | Plochy pro založení územního systému ekologické stability (nadregionálního biokoridoru) a vložených biocenter |
| V1, V2, V3, V4 | plochy pro snižování ohrožení území povodněmi (protipovodňová opatření) a jinými přírodními katastrofami |

I.H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

~~Seznam pozemků dotčených veřejně prospěšnými stavbami a opatřeními, pro které je možné uplatnit zřízení předkupního práva:~~

| Označení VPS a VPO | Druh veřejně prospěšné stavby či opatření | Umístění (k.ú.) | V čí prospěch bude předkupní právo vloženo | Číslo dotčených pozemků |
|-------------------------------|--|----------------------------------|---|---|
| P1 | Plochy pro veřejná prostranství, parky | k.ú. Kobyly na Moravě | Obec Kobyly | 7145, 7228, 7227, 7114, 7143, 7318, 7317, 7142 |
| P2 | Plochy pro veřejná prostranství, parky | k.ú. Kobyly na Moravě | Obec Kobyly | 7632 |

ÚP Kobyly nevymezuje veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které je možné uplatnit zřízení předkupního práva.

I.I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Územní plán nestanovuje žádná kompenzační opatření k eliminaci negativních vlivů koncepce na soustavu Natura 2000:

I.J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

V Územním plánu Kobyly jsou vymezeny tyto plochy a koridory územních rezerv:

| Ozn. | Popis | Podmínky pro využití | Podmínky pro prověření možného budoucího využití plochy |
|----------|--|--|--|
| R01, R03 | Plocha územní rezervy pro možné budoucí umístění ploch bydlení | Při umístování veřejné dopravní a technické infrastruktury klást důraz na zabránění fragmentaci plochy, které by negativně ovlivnilo její možné budoucí stavební využití. Zákaz umístování staveb s negativními vlivy na životní prostředí, např. staveb pro zemědělskou výrobu a staveb, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily možné budoucí využití plochy územní rezervy jako plochy pro bydlení. | Účelnost resp. potřeba využití ploch územních rezerv bude prověřena z hlediska nároků na územní rozvoj obce při každém vyhodnocování územního plánu dle § 55 odst. (1) stavebního zákona. Ukáže-li se potřeba vymezení dalších zastavitelných ploch, bude u jednotlivých ploch územních rezerv před jejich zařazením do zastavitelných ploch (změnou územního plánu) prověřen vliv |
| R02, R04 | Plocha územní | Při umístování veřejné dopravní | |

| | | | |
|--------|---|--|--|
| | rezervy pro možné budoucí umístění ploch výroby a skladování. | a technické infrastruktury klást důraz na zabránění fragmentaci plochy, které by negativně ovlivnilo její možné budoucí stavební využití. | na krajinný ráz, dopravní obsluhu území, možnost napojení na technickou infrastrukturu, kapacita ploch. |
| R-PP01 | Koridor územní rezervy pro možné budoucí umístění protipovodňových opatření | Zákaz umístování staveb, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily možné budoucí umístění protipovodňových opatření (retenční nádrže) v koridoru územní rezervy. | V koridoru bude prověřena možnost umístění retenční nádrže (poldru) k ochraně severní části obce před přívalovými extravilánovými vodami. Prověřena bude potřebná velikost retenční nádrže a její nejvhodnější poloha., včetně dopadů na vyvolané úpravy komunikací. |

I.K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

V územním plánu Kobylí nejsou vymezeny zastavitelné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací (tzv. dohody o parcelaci).

I.L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

V územním plánu Kobylí jsou vymezeny zastavitelné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

P01US1

- plocha přestavby P01 – plocha občanského vybavení (OV)

Z18, Z19US2

- Zastavitelné plochy Z18, Z19 – plochy smíšené obytné (SO)

- Obě plochy budou řešeny jako jeden celek.

US3

Zastavitelná plocha Z21, plocha smíšená výrobní SVv.

US4

Zastavitelná plocha Z20, plocha výroby a skladování VS

Minimální obsah jednotlivých studií – viz kap. I.C.

Lhůta pro pořízení územních studií, včetně jejich schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti, se stanovuje na 4 roky od data nabytí účinnosti územního plánu.

I.M. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN VYUŽITÍ ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

~~Územní plán stanovuje pro zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině:~~

- ~~• plochy bez stanovení pořadí změn~~
- ~~• plochy se stanovením pořadí změn~~

~~Přehled ploch, u kterých je podmínkou pro zahájení výstavby v ploše realizace veřejné infrastruktury pro obsluhu té které plochy (tj. nejprve bude vybudována veřejná infrastruktura, ve 2. etapě pak samotná výstavba v jednotlivých plochách): Z07, Z08, Z09, Z10, Z11, Z12, Z18, Z19, Z23, Z24.~~

~~Vedle toho je u některých ploch uplatněna podmínka, že výstavba v ploše je možná až po využití sousední časově předcházející plochy:~~

| | | |
|----------------|---------------|---|
| Z12 | BR | Etapa realizace: druhá (po vyčerpání ploch^{*)} v sousedních zastavitelných plochách Z07, Z08, Z09 a Z10). |
|----------------|---------------|---|

~~*) Přitom „vyčerpáním ploch“ se rozumí vydání stavebních povolení na výstavbu rodinných domů v plochách o úhrnné výměře přesahující 70% celkové výměry zastavitelných ploch uvedených v podmínce.~~

~~Schéma ploch se stanovením pořadí změn využití území:~~



~~Plně vybarvená plocha:
etapa realizace 2 (po vyčerpání ploch v sousedních zastavitelných plochách) a současně po realizaci veřejné infrastruktury pro obsluhu této plochy.~~

~~Plochy znázorněné obrysem:
podmínkou pro zahájení výstavby v ploše je realizace veřejné infrastruktury pro obsluhu té které plochy.~~

~~Územní plán nestanovuje pro žádné plochy pořadí změn využití území, ve smyslu návaznosti zástavby jednotlivých ploch na sebe.~~

~~V zastavitelných plochách ale platí z hlediska pořadí změn využití obecná zásada, že v první fázi má být vybudována veřejná infrastruktura a až ve druhé fázi stavba samotných nadzemních objektů (rodinných domů, apod.). U rozsáhlejších zastavitelných ploch přitom lze postupovat v několika etapách (tj. po~~

ucelených úsecích, kdy bude realizován určitý úsek veřejné infrastruktury a následně výstavba na přilehlých stavebních pozemcích).

I.N. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Územní plán vymezuje tyto architektonicky nebo urbanisticky významné stavby:

- budovy v urbanisticky exponované zastavitelné ploše Z14 - toto ustanovení se týká jen budov, které jsou viditelné ze silnice II/421. Tato podmínka se netýká objektů technické infrastruktury a komunikací.

V případě požadavku na umístění pozemních staveb ve volné krajině (tj. mimo zastavěné území a vymezené zastavitelné plochy) o výšce od upraveného terénu po římsu střechy přesahující 4 m jsou takové stavby považovány za architektonicky a urbanisticky významné. Do architektonicky a urbanisticky významných staveb se nezahrnují stavby technické infrastruktury (například elektrických vedení, stožárů GSM, apod.).

I.O. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU

I. ÚZEMNÍ PLÁN Kobyly

I.A. Textová část - 47 stran

I.B. GRAFICKÁ část

| | | | |
|-----|---|-----------|----|
| I.a | Výkres základního členění území | 1 : 5.000 | 2x |
| I.b | Hlavní výkres | 1 : 5.000 | 2x |
| I.c | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5.000 | 2x |
| I.d | Výkres technické infrastruktury - vodní hospodářství | 1 : 5.000 | 2x |
| I.e | Výkres technické infrastruktury - energetika a spoje | 1 : 5.000 | 2x |
| I.f | Schéma urbanistické kompozice | | 1x |