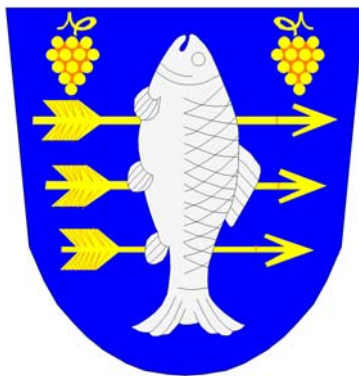


ZMĚNA Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU

KOBYLÍ

okr. Břeclav



I.A TEXTOVÁ ČÁST A TABULKOVÁ ČÁST

Požizovatel: Městský úřad Hustopeče, odbor regionálního rozvoje

Objednatel: Obec Kobyly

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
Číslo zakázky: 587
Datum zpracování: 09/2008
Autorský kolektiv: Ing. arch. Milan Hučík
Ing. arch. Gabriela Cikánová Konečná

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který změnu územního plánu vydal: Zastupitelstvo obce Kobylí		
Číslo jednací:		
Datum vydání :		
Datum nabytí účinnosti:		
		Razítko
Pořizovatel: Městský úřad Hustopeče, odbor regionálního rozvoje		
Jméno a příjmení:		
Funkce:		
Podpis:		
		Razítko

OBSAH DOKUMENTACE

I. ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU KOBYLÍ, ZMĚNY Č. 4

I.A. TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST

I.B. GRAFICKÁ ČÁST

3. Hlavní výkres	1.5000
4a. Technická infrastruktura – zásobování vodou	1.5000
4b. Technická infrastruktura – odkanalizování	1.5000
5. Technická infrastruktura – energetika a spoje	1.5000
8. Veřejně prospěšné stavby a asanace	1.5000

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU KOBYLÍ, ZMĚNY Č. 4

II.A. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

II.B. GRAFICKÁ ČÁST

7. Zemědělská příloha	1.5000
-----------------------	--------

TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST

I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	5
I.B. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT	5
I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE	5
I.C.1. Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	8
I.D.1. Doprava	8
I.D.2. Technická infrastruktura	8
I.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	10
I.E.1. Plochy nezastavěné a nezastavitelné	10
I.E.2. Krajinný ráz, ÚSES	10
I.E.3. ÚSES	11
I.E.4. Prostupnost krajiny	11
I.E.5. Proterozní opatření, ochrana před povodněmi	11
I.E.6. Podmínky pro rekreační využívání krajiny	11
I.E.7. Vymezení ploch pro dobývání nerostů	11
I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH	11
I.F.1. Základní pojmy	12
I.F.2. Podmínky pro využití ploch	13
I.F.3. Podmínky prostorového uspořádání	14
I.F.4. Ostatní podmínky využití ploch	15
I.G. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	15
I.H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI	15
I.H.1. Veřejně prospěšné stavby a opatření - vyvlastnění i předkupní právo	15
I.H.2. Veřejně prospěšné stavby a opatření - vyvlastnění	16
I.H.3. Asanační úpravy	16
I.H.4. Požadavky civilní obrany	16
I.H.5. Požadavky požární ochrany	17
I.H.6. Ochrana zvláštních zájmů	17
I.I. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	17
I.J. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	18
I.K. PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ULOŽENO PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ	18
I.L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ULOŽENO POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	18
I.M. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB	18
I.N. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU	18

I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Současně zastavěné území nebylo změnou č.4 ÚPN SÚ Kobylí změněno.

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

Textová část ÚPN SÚ Kobylí, kapitola 5. **Urbanistická struktura a architektura**, se na konci kapitoly doplňuje o následující text:

Urbanistická koncepce rozvoje obce respektuje chráněná území přírody, nemovité kulturní památky a další hodnoty v území.

I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

(včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně)

Textová část ÚPN SÚ Kobylí, kapitola 5. **Urbanistická struktura a architektura**, se na konci kapitoly doplňuje o následující text:

Cílem změny územního plánu je vytvoření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel obce.

Změna územního plánu navazuje na urbanistickou koncepci stanovenou platným územním plánem po změnách č. 1, 2 a 3 a dále ji rozvíjí.

Z hlediska koncepce rozvoje území obce jsou významné tyto dílčí změny:

- 4.1 SZ – plochy smíšené živnostenské (vinařské provozovny)
- 4.4 SZ – plochy smíšené živnostenské (vinařské provozovny)
- 4.5 OR – plochy občanského vybavení – stravovací zařízení
- 4.10 OR – plochy občanského vybavení – stravovací zařízení - penzion
- 4.13 SZ – plochy smíšené živnostenské
- 4.14 SZ – plochy smíšené živnostenské

Vymezení zastavitelných ploch s rozdílným využitím je řešeno s ohledem na specifické podmínky a charakter území, se zřetelem k vytvoření podmínek pro příznivé životní prostředí, zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.

I.C.1. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Textová část ÚPN SÚ Kobylí, kapitola 6. **Obyvatelstvo a bytový fond** se na konci kapitoly doplňuje o následující text:

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby vymezených změnou územního plánu:

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a podmínky pro využití plochy
4.8	BR - Plochy bydlení v rodinných domech	Nepožaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu. Etapa realizace nebyla stanovena.
	Limity využití území	žádné
4.9	BR - Plochy bydlení v rodinných domech	Nepožaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu. Etapa realizace nebyla stanovena.
	Ochranné pásmo VN vedení 10 m	OP budou respektovány, objekty budou situovány mimo tato OP.
4.17	ZZ - zeleň samostatných zahrad v intravilánu	Návrh zahrad na jihovýchodním okraji obce, v blízkosti horního areálu Patria Kobylí.
	Ochranné pásmo el. vedení VN – 10 m na obě strany od krajních vodičů	OP bude respektováno

Textová část ÚPN SÚ Kobylí, kapitola 7. **Zemědělská a průmyslová výroba, podnikatelské aktivity** se na konci kapitoly doplňuje o následující text:

Změna 4.3 ruší návrh drobné výroby mezi železnicí a Trkmankou (změna ÚPO č. 3.5) – a přesunuje tuto **plochu do územních rezerv** (reciproční náhrada za zábor ZPF vyvolaný změnou č. 4.4).

Změna č. 4 ÚPN SÚ Kobylí vymezuje následující zastavitelné plochy:

Označení	Funkční využití	Navrhované využití území. Charakteristika, hodnocení lokality. Limity, omezení, opatření.
4.1	SZ – plochy smíšené živnostenské (vinařské provozovny)	Návrh vinařské provozovny v lokalitě Hrabinky, severozápadně od obce. V této lokalitě jsou vymezeny architektonicky a urbanisticky významné stavby a plochy, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt (* 17 písm. d) a * 18 písm. a) zákona č. 360/1992 Sb.). Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu. Etapa realizace nebyla stanovena.
	Limity využití území	žádné
4.4	SZ – plochy smíšené živnostenské	Plocha leží severně od obce. V této lokalitě jsou vymezeny architektonicky a urbanisticky významné stavby a plochy, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt (* 17 písm. d) a * 18 písm. a) zákona č. 360/1992 Sb.). Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu. Etapa realizace nebyla stanovena.
	Ochranné pásmo železnice – 60 m	OP bude respektováno, objekty budou situovány mimo tato OP
	Silniční ochranné pásmo 15 m	OP bude respektováno

4.13	SZ – plochy smíšené živnostenské	Plocha leží východně od obce. V této lokalitě jsou vymezeny architektonicky a urbanisticky významné stavby a plochy, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt (* 17 písm. d) a * 18 písm. a) zákona č. 360/1992 Sb.). Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu. Etapa realizace nebyla stanovena.
	Ochranné pásmo el. vedení VN – 10 m na obě strany od krajních vodičů	OP bude respektováno, objekty budou situovány mimo tato OP
4.14	SZ – plochy smíšené živnostenské	Plocha leží severozápadně od obce. V této lokalitě jsou vymezeny architektonicky a urbanisticky významné stavby a plochy, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt (* 17 písm. d) a * 18 písm. a) zákona č. 360/1992 Sb.). Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu. Etapa realizace nebyla stanovena.
	Limity využití území	žádné

Textová část ÚPN SÚ Kobylí, kapitola 8. **Občanská vybavenost, rekreace a cestovní ruch, zeleň** se na konci kapitoly doplňuje o následující text:

Označení	Funkční využití	Navrhané využití území. Charakteristika, hodnocení lokality. Limity, omezení, opatření.
4.5	OR – plochy občanského vybavení – stravovací zařízení	Plocha leží severně od obce. Nepožaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu. Etapa realizace nebyla stanovena.
	Ochranné pásmo železnice – 60 m	OP bude respektováno, objekty budou situovány mimo tato OP
	Silniční ochranné pásmo 15 m	OP bude respektováno
4.7	OR – plochy občanského vybavení – stravovací zařízení	Plocha se nachází v centru obce. Nepožaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu. Etapa realizace nebyla stanovena.
	Limity využití území	žádné
4.10	OR – plochy občanského vybavení – stravovací zařízení - penzion	Návrh občanské vybavenosti za kostelem. Nepožaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu. Etapa realizace nebyla stanovena.
	Ochranné pásmo hřbitova 100 m	Žádná opatření.
	Užívání pozemků sousedících s korytem toku při výkonu správy vodního toku (6 m).	OP bude respektováno, objekty budou situovány mimo tato OP.
	Ochranné pásmo lesa 50 m.	OP bude respektováno, objekty budou situovány mimo tato OP.
4.11	OS – plochy občanského vybavení – obchody a služby	Návrh občanské vybavenosti za kostelem. Nepožaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování

		regulačního plánu. Etapa realizace nebyla stanovena.
	Ochranné pásmo hřbitova 100 m.	Žádná opatření.

I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

(včetně podmínek pro její umístování)

I.D.1. DOPRAVA

Textová část ÚPN SÚ Kobylí, kapitola **11. Doprava** se na konci kapitoly doplňuje o následující text:

Změna č. 4 územního plánu nemá podstatný dopad na stávající silniční síť. Všechny rozvojové lokality pro obytnou výstavbu i pro výrobu jsou obsluhovány ze stávajících nebo navrhovaných místních komunikací.

Připojení na silniční síť bude respektovat zásady ČSN 73 6102 „Projektování křižovatek na silničních komunikacích“ a ČSN 73 6101 „Projektování silnice a dálnic“.

Změna č. 4 územního plánu navrhuje změnou č.4.6 místní komunikaci podél areálu Patria, a.s., k železnici, s připojením na stávající místní komunikaci vedoucí k nádraží. Důvodem je odlehčení dopravní zátěže v centru obce, odvedení části nákladní dopravy.

Změna č. 4 územního plánu navrhuje DU (plochy dopravy v zastavěném území obce, malá parkoviště) - změna 4.15 v obci u železnice a změna 4.16 na jihozápadním okraji obce.

Všechny nové objekty v zastavitelných plochách vymezených změnou č. 4 územního plánu musí mít řešeno parkování a odstavování vozidel na vlastním pozemku dle ČSN 73 6056 a dle zásad ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“. Pro řešené území se přitom stanovuje **stupeň motorizace 1:2,5**.

V nových obytných lokalitách nutno v podrobnější projektové dokumentaci pamatovat na návrh přiměřeného počtu parkovacích míst pro návštěvníky nebydlící v dané lokalitě. Bude se jednat o podélná a kolmá stání budovaná na místních komunikacích.

Těleso železniční tratě i železniční stanice jsou stabilizovány. Změna č. 4 územního plánu nenavrhuje žádné změny.

Změna č. 4 územního plánu navrhuje změnou č.4.2 nové trasy komunikací pro pěší. Jedná se o propojení sportovního areálu s obytným územím obce a s plochami vinných sklepů.

I.D.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Textová část ÚPN SÚ Kobylí, kapitola **12. Zásobování vodou** se na konci kapitoly doplňuje o následující text:

Základní koncepce zásobování vodou se změnou č.4 ÚPN SÚ Kobylí nemění.

Přehled způsobu zajištění zásobování vodou dává následující tabulka:

Číslo změny	Funkční využití	Způsob zásobování vodou
4.1	SZ - plochy smíšené živnostenské	Navržená plocha bude napojena na navrženou vodovodní síť pro veřejnou potřebu obsaženou ve schváleném ÚPN SÚ.
4.4	Sz - plochy smíšené živnostenské	Zastavitelné plochy budou napojeny vodovodní přípojkou na navrhovaný vodovod obsažený ve schváleném ÚPN SÚ.
4.5	OR - plochy občanského vybavení	Navržená plocha bude napojena vodovodní přípojkou na stávající vodovodní řad.
4.7	OR - plochy občanského vybavení	Navržená plocha bude napojena vodovodní přípojkou na stávající vodovodní řad.
4.8	BR - plochy bydlení v rodinných domech	Navržená plocha bude napojena vodovodní přípojkou na stávající vodovodní řad.
4.9	BR - plochy bydlení v rodinných domech	Navržená plocha bude napojena na navrženou vodovodní síť pro veřejnou potřebu.
4.10	OR - plochy občanského vybavení	Navržená plocha bude napojena na navrženou vodovodní síť pro veřejnou potřebu.
4.11	OS - plochy občanského vybavení	Navržená plocha bude napojena na navrženou vodovodní síť pro veřejnou potřebu.
4.13	SZ - plochy smíšené živnostenské	Navržená plocha bude napojena vodovodní přípojkou na stávající vodovodní řad.
4.14	SZ - plochy smíšené živnostenské	Navržená plocha bude napojena na navrženou vodovodní síť pro veřejnou potřebu obsaženou ve schváleném ÚPN SÚ.

V případě plánování rekonstrukce nebo výstavby nových vodovodních řadů a komunikací v obci je třeba počítat s instalací nadzemních požárních hydrantů, a to v maximálních vzdálenostech dle ČSN 730873.

Výpočet potřeby vody (resp. navýšení potřeby vody pro rozvojové plochy obsažené ve změně č. 4 územního plánu), posouzení tlakových poměrů a akumulace jsou obsaženy v Odůvodnění změny č. 4 územního plánu Kobylic.

Textová část ÚPN SÚ Kobylic, kapitola **13. Odkanalizování a čištění odpadních vod** se na konci kapitoly doplňuje o následující text:

Základní koncepce odkanalizování se změnou č.4 územního plánu nemění. Přehled způsobu odvedení splaškových vod z nových rozvojových ploch dává následující tabulka:

Číslo změny	Funkční využití	Způsob nakládání s odpadními vodami
4.1	SZ - plochy smíšené živnostenské	Odkanalizování navrženou tlakovou kanalizací
4.4	Sz - plochy smíšené živnostenské	Odkanalizování navrženou tlakovou kanalizací, vyústění do stávající jednotné kanalizace.
4.5	OR - plochy občanského vybavení	Odkanalizování navrženou tlakovou kanalizací, vyústění do stávající jednotné kanalizace.
4.7	OR - plochy občanského vybavení	Odkanalizování přípojkou na stávající jednotnou kanalizaci obsaženou ve schváleném ÚPN SÚ.
4.8	BR - plochy bydlení v rodinných domech	Odkanalizování přípojkou na stávající jednotnou kanalizaci obsaženou ve schváleném ÚPN SÚ.

4.9	BR - plochy bydlení v rodinných domech	Odkanalizování navrženou jednotnou kanalizací na navrženou jednotnou kanalizaci obsaženou ve schváleném ÚPN SÚ
4.10	OR - plochy občanského vybavení	Odkanalizování přípojkou na stávající jednotnou kanalizaci obsaženou ve schváleném ÚPN SÚ.
4.11	OS - plochy občanského vybavení	Odkanalizování přípojkou na stávající jednotnou kanalizaci obsaženou ve schváleném ÚPN SÚ.
4.13	SZ - plochy smíšené živnostenské	Odkanalizování přípojkou na stávající jednotnou kanalizaci obsaženou ve schváleném ÚPN SÚ.
4.14	SZ - plochy smíšené živnostenské	Odkanalizování přípojkou na stávající jednotnou kanalizaci obsaženou ve schváleném ÚPN SÚ.

Dešťové vody z ploch změn č. 4 územního plánu budou přednostně řešeny vsakováním na vlastním pozemku, přebytek bude odváděn kanalizací a povrchovým odtokem.

Textová část ÚPN SÚ Kobylí, kapitola **17. Zásobování elektrickou energií** se na konci kapitoly doplňuje o následující text:

Změna č. 4 územního plánu navrhuje vzdušné vedení VN a trafostanici k navrhované zastavitelné ploše č. 4.4. Dále je uvažována trafostanice v lokalitě 4.13 (plocha smíšená živnostenská - polohu trafostanice v této ploše změna územního plánu nestanovuje)

Změna 4.12 návrh rybníka vyvolá přeložení VN vedení, od této plochy severním směrem za cestu.

Nová rozvodná energetická vedení NN jsou uvažována v kabelovém zemním provedení, v souladu s § 24 odst. (1) vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, podle kterého se rozvodné energetické a telekomunikační vedení v zastavěných částech obcí umísťují pod zem.

Textová část ÚPN SÚ Kobylí, kapitola **15. Zásobování plynem** se na konci kapitoly doplňuje o následující text:

Koncepce zásobování obce plynem se změnou č. 4 ÚPN SÚ Kobylí nemění. Všechny nové zastavitelné plochy budou připojeny na středotlakou plynovodní síť.

I.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

I.E.1. PLOCHY NEZASTAVĚNÉ A NEZASTAVITELNÉ

Dílčí změna č. 4.12 řeší umístění rybníka severně od obce. Jeho význam bude chovný i rekreační, s ohledem na blízký sportovní-rekreační areál.

I.E.2. KRAJINNÝ RÁZ, ÚSES

Textová část ÚPN SÚ Kobylí, kapitola **4. Přírodní podmínky** se doplňuje o následující text:

Většina navržených změn č. 4 ÚPN SÚ Kobylí bezprostředně navazuje na zastavěné území obce nebo se nachází přímo v zastavěném území. Nebudou mít významný vliv na přírodní, kulturní ani historickou charakteristiku **krajinného rázu**, nebudou snižovat jeho estetickou a přírodní hodnotu.

Změny č. 4.1, 4.4, 4.13 a 4.14 však jsou umístěny v pohledově exponovaných polohách resp. v náhorní poloze a mohou tedy mít významnější vliv na krajinný ráz. Je proto nutné zajistit, aby výstavba v těchto plochách nesnížila estetickou a přírodní hodnotu krajinného rázu. Z tohoto důvodu a rovněž vzhledem k významné velikosti těchto ploch zahrnuje změna územního plánu tyto plochy dílčích změn 4.1, 4.4, 4.13 a 4.14. mezi architektonicky a urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

I.E.3. ÚSES

Textová část ÚPN SÚ Kobylí, kapitola 9. **Územní systém ekologické stability** se doplňuje o následující text:

Územní systém ekologické stability se změnou č. 4 ÚPN SÚ Kobylí nemění.

I.E.4. PROSTUPNOST KRAJINY

Prostupnost krajiny: změna územního plánu respektuje stávající místní a účelové komunikace v krajině a komunikace navržené územním plánem. Beze změn.

I.E.5. PROTEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Beze změn.

I.E.6. PODMÍNKY PRO REKREAČNÍ VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Nemění se.

I.E.7. VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Nové dobývací prostory změna územního plánu nevymezuje.

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 řešené 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. Hlavní využití je důležité pro navazující rozhodování v případech, kdy nebude záměr obsažen ve výčtu přípustného ani nepřípustného využití a přípustnost záměru bude posuzována na základě správního uvážení.
- Přípustné využití: jedná se o výčet využití, které jsou v dané ploše přípustné.
- Nepřípustné využití: výčet funkcí, které nejsou v dané ploše přípustné.
- Podmínečně přípustné využití: výčet funkcí, které jsou v dané ploše přípustné pouze při splnění určených podmínek. Například u území, které je zasaženo hlukem, bude přípustnost bydlení vázána na prokázání dodržení maximální přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení.
- 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 (§ 18 odst. 4 zák.č. 183/2006 Sb. v platném znění), 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 maximální výšku staveb.

I.F.1. ZÁKLADNÍ POJMY

Pojmy obsažené v platném ÚPO Kobylí, po změnách č. 1-3:

Průmyslové a skladové objekty a rušící provozovny: jsou objekty pro výrobu nebo skladování, jejichž vlivy se projevují i vně objektu nad hygienicky přípustnou mez, avšak nepřesahují území vymezené hranicí areálu, nebo vyhlášeným, či v územním plánu navrženým ochranným pásmem

Nerušící provozovna: je taková provozovna, která

- svým vlivem na životní prostředí nepřesahuje na hranicích svého areálu stanovené hygienické limity,
- ve které se nemanipuluje s chemikáliemi a hořlavinami jako výrobním prostředkem či výrobním předmětem (galvanovny, lakovny, apod.),
- ve které se nepoužívají hlučné stroje (obráběcí stroje, buchary apod.),
- která nezpracovává tepelně potraviny (smažírna, pekárna, pražírna apod.),
- která nevyvolává dopravu nepřiměřenou svým druhem, frekvencí a kapacitou danému prostředí.

Nerušící provozovna veřejného stravování: je taková provozovna veřejného stravování, která

- neprovádí tepelné zpracování potravin
- neprovádí výčep piva a lihovin jako hlavní zaměření svého provozu
- která neprovozuje diskotéky nebo podobné programy s živou či reprodukovanou hudbou
- která neprovozuje výherní hrací automaty.

Řemeslná provozovna: je provozovna služeb nebo kusové či malosériové výroby, s jednosměrným provozem, která svým vlivem na životní prostředí nepřesahuje na hranicích svého areálu stanovené hygienické limity

Stavby pro chov zvířectva: jedná se o objekty určené k ustájení zvířat, popřípadě i nestájové objekty související s chovem zvířat za podmínky, že produkují škodlivé emise plynů a aerosolu (např. silážní žlaby s mokřím silážováním, nekrytá hnojiště, nekryté jímky, neuzavřené kafilerní boxy, zpracovny krmiv se závadnými emisemi, čistírny kejdy v závislosti na technologii a technickém zabezpečení, výroba bioplynu atd)

Malé obchody a služby: jedná se o provozovny obchodů a služeb do velikosti 300 m² podlažní plochy, sloužící zpravidla potřebám obyvatel předmětného území

Středně velké obchody a služby: jsou provozovny obchodů a služeb o velikost 300-3000 m² podlažní plochy, nebo obchody a služby s vyšší frekvencí styku s veřejností

Velká komerční zařízení: velké obchody nad 3000 m² podlažní plochy - supermarkety, hypermarkety, centra pro stavebníky a zahrádkáře, které značně zatěžují své okolí dopravou (zásobování, doprava v klidu) doplněné případně o sportovní a zábavní komplexy.

Nový pojem, který vymezuje změna č. 4 územního plánu:

Hygienické limity: jsou nepřekročitelné hygienické 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 limity vyjadřují přípustnou míru obtěžování hlukem, zápachem, prachem apod.

I.F.2. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

REGULATIVY ploch SZ nejsou v ÚPO Kobylí obsaženy, proto jsou zahrnuty do změny č. 4 ÚPN SÚ Kobylí:

SZ	PLOCHY SMÍŠENÉ ŽIVNOSTENSKÉ
	HLAVNÍ VYUŽITÍ: nerušící provozovny a řemeslné provozovny
	PŘÍPUSTNÉ jsou malé obchody a služby, středně velké obchody a služby, kancelářské budovy, rušící i nerušící provozovny veřejného stravování, stavby pro ubytování (hotely, penziony, motely), zahradnictví, místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura, parkoviště a garáže pro osobní automobily, parkoviště a garáže pro nákladní automobily a speciální automobily a stroje, vysílače mobilních operátorů.
	NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: pozemky staveb pro bydlení, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, zejména stavby pro chov zvířectva, stavby pro strojírenství, energetiku, těžbu surovin, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.
	PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ jsou zemědělské stavby pro skladování a zpracování produkce, včetně vinařských provozoven, čerpací stanice pohonných hmot, útulky pro zvířata. Tyto objekty lze v plochách SZ umístit za podmínky prokázání, že jejich velikost (kapacita) a s tím související míra obtěžování okolí hlukem, zápachem, prachem či jinými negativními vlivy na životní prostředí nepřesáhne na hranici jejich areálu hygienické limity.
ZS	ZELEŇ SÍDELNÍ, PARKY, HŘBITOVY
	HLAVNÍ VYUŽITÍ: parky, plochy okrasné a rekreační zeleně
	PŘÍPUSTNÉ: dětská hřiště, související technická infrastruktura, komunikace pro pěší a cyklistické komunikace.
	NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.
	PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ pozemky pro související občanské vybavení – kupř. obřadní síně u hřbitovů, kulturní zařízení (amfiteátry, pódia a hlediště) v plochách parků.

VODNÍ PLOCHY A TOKY V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ	
HE (4.12)	HLAVNÍ VYUŽITÍ: 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.
	PŘÍPUSTNÉ: pozemky vodních ploch, koryt vodních toků ⁶⁾ a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. Přípustné je rekreační využití vodních ploch – koupání, slunění, rybaření, včetně výstavby související občanské a technické vybavenosti (šatny, občerstvení, hygienické vybavení).
	NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení nesouvisející s přípustným využitím, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.

I.F.3. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Regulativy ÚPN SÚ Kobylí, změny č. 2, článek 17 **Architektonické regulativy** se doplňují o následující text:

Charakter staveb

Novostavby, přestavby, dostavby a úpravy stávajících objektů musí proporcemi a tvarem domů, střech, oken a dveří, fasádami a použitými materiály navazovat na historickou urbanistickou strukturu a zástavbu obce.

Stavby nesmí narušovat siluetu obce, stavby a nástavby staveb nesmí narušit dochované historické urbanistické a architektonické hodnoty daného místa nebo architektonickou jednotu celku, například souvislé zástavby v ulici (§ 23 odst. (3) vyhl. 501/2006 Sb.).

Vnější vzhled budoucí zástavby v lokalitách změn 4.10 a 4.11 musí respektovat nemovitou kulturní památku - farní kostel sv. Jiří.

Výšková hladina zástavby

Jedná-li se o výstavbu v současné sevřené (uliční) zástavbě, musí se respektovat výška okolní zástavby a návaznost na ni.

V ostatních případech se připouští objekty o výšce do dvou nadzemních podlaží, v plochách výrobních, smíšených živnostenských a v plochách občanské vybavenosti pak i halové objekty o výšce od upraveného terénu po římsu do 9 m. Stavby vyšší jsou podmíněně přípustné za podmínky, že architektonickou část projektu zpracuje autorizovaný architekt a že projekt bude dostatečně názorně dokladovat, že nová stavba nenaruší panorama obce a že nebude mít nepříznivý vliv na architektonickou jednotu dané ulice či náměstí.

Stavby mohou mít obytné, či jinak využitě podkroví.

U demoliční přestavby, tj. stavby nových objektů po demolici objektů původních, musí objem novostaveb odpovídat objemu původních staveb - objemově rozsáhlejší stavby (např. rodinné domy přes

⁶⁾ Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

více původních stavebních parcel), nutno vhodným architektonickým způsobem rozčlenit na menší hmoty. Obdobně je nutno postupovat i u stavebních úprav stávajících objektů. Tyto požadavky se neuplatní v případě, že okolní objekty jsou objemově rozsáhlejší než objekty demolované – upřednostněna bude návaznost na okolní zástavbu.

I.F.4. OSTATNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

Záměry na umístění zdrojů hluku příp. vibrací v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb charakterizovaných právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví a naopak, je nutno posoudit na základě hlukové studie a následně projednat s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví. V hlukové studii musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem příp. vibracemi.

Konkrétní záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.

Umístování staveb zařízení pro výchovu a vzdělávání, škol v přírodě, staveb pro zotavovací akce, staveb zdravotnických zařízení, ústavů sociální péče, ubytovacích zařízení, staveb pro obchod a pro shromažďování většího počtu osob v blízkosti zdrojů znečišťování ovzduší (např. ČOV, farmy živočišné výroby, komunikace atd.), musí být předem projednáno s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví. V rámci projektové přípravy musí být deklarováno, že vnitřní prostředí pobytových místností v těchto stavbách odpovídá hygienickým limitům chemických, fyzikálních a biologických ukazatelů upravených prováděcími právními předpisy.

I.G. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Ve změně č. 4.3 ÚPN SÚ Kobylí byla plocha mezi železnicí a Trkmankou původně určená pro výrobu drobnou přesunuta do územní rezervy (reciproční náhrada za zábor ZPF vyvolaný změnou č. 4.4).

Koridory územních rezerv nebyly vymezeny.

I.H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

I.H.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ - VYVLASTNĚNÍ I PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Textová část ÚPN SÚ Kobylí, kapitola 21. **Návrh veřejně prospěšných staveb** se na konci kapitoly doplňuje o následující text:

Ve smyslu obecně závazných právních předpisů vymezuje změna č. 4 ÚPN SÚ Kobylí ve výkrese č. 8 veřejně prospěšné stavby a asanace.

Jako veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které je možné vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, a současně uplatnit zřízení předkupního práva dle § 101 zák.č. 183/2006 Sb., byly vymezeny stavby pro veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu určené k rozvoji nebo ochraně území obce (označení odpovídá popisu ve výkrese č. 8):

D	veřejná dopravní a technická infrastruktura (plochy komunikací pro motorovou dopravu a plochy pro inženýrské sítě a stavby technického vybavení s nimi provozně související zařízení)
T	veřejná technická infrastruktura (vedení a stavby technického vybavení s nimi provozně související zařízení, například vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, energetická vedení, kabely veřejné komunikační sítě).

Seznam pozemků dotčených veřejně prospěšnými stavbami a opatřeními, pro které je možné uplatnit předkupní právo:

Označení VPS	Druh veřejně prospěšné stavby či opatření	Umístění (k.ú.)	V čí prospěch bude předkupní právo vloženo	Čísla dotčených pozemků
D1	veřejná dopravní infrastruktura	k.ú. Kobylí	Obce Kobylí	730, 4367/1, 4365/1, 4364/1, 4364/2, 4364/3
D2	veřejná dopravní infrastruktura	k.ú. Kobylí	Obce Kobylí	2215/1, 2214/2, 2049/2, 2049/3
D3	veřejná dopravní infrastruktura	k.ú. Kobylí	Obce Kobylí	4371/10, 4512/4, 4512/5, 4512/1, 4383/1
D4	veřejná dopravní infrastruktura	k.ú. Kobylí	Obce Kobylí	4742/1, 345/1

I.H.2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ - VYVLASTNĚNÍ

Změna č. 4 ÚPN SÚ Kobylí nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby, na které lze ve smyslu obecně závazných právních předpisů uplatnit vyvlastnění, ale nikoliv předkupní právo.

I.H.3. ASANAČNÍ ÚPRAVY

Změna č. 4 ÚPN SÚ Kobylí nevymezuje asanační úpravy.

I.H.4. POŽADAVKY CIVILNÍ OBRANY

Vymezení záplavových, ohrožených a ochranných oblastí

Řeka Trkmanka má vyhlášeno záplavové území, které bylo zakresleno v územním plánu. Samotné zastavěné území obce leží mimo území bezprostředně ohrožená záplavami.

Zastavitelné plochy změny č.4 územního plánu neleží v záplavovém území.

Provádění záchranných, likvidačních a obnovovacích prací

Navržený komunikační systém vyhovuje požadavkům na provádění záchranných, likvidačních a obnovovacích prací.

I.H.5. POŽADAVKY POŽÁRNÍ OCHRANY

Textová část ÚPN SÚ Kobyly, kapitola 12. **Zásobování vodou** se na konci kapitoly doplňuje o následující text:

V rámci zabezpečení vody pro hašení (§29 odst. 1) písm. k) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění) je nutné zajistit provedení a provoz vodovodního systému jako vodovodu požárního (ČSN 73 0873), včetně dostatečných dimenzí, akumulace tlakových podmínek, pravidelných revizí atd. a dále pak doplnění a údržbu dalších zdrojů požární vody.

Úpravy dopravní sítě musí mimo jiné odpovídat požadavkům na zajištění příjezdu a přístupu techniky a jednotek integrovaného záchranného systému, včetně jednotek hasičských záchranných sborů (ČSN 73 0820, ČSN 73 0833, ČSN 73 0840 atd.).

I.H.6. OCHRANA ZVLÁŠTNÍCH ZÁJMŮ

V zájmovém území se nenachází žádné vojenské objekty ani zařízení, ani zde nezasahují ochranná pásma vojenských objektů. Nejsou známy žádné požadavky vyplývající ze zájmů obrany státu a civilní ochrany.

Při realizaci staveb nad 30 m a větrných elektráren je nutné projednat výstavbu výškových staveb, z důvodu ochrany zájmů vojenského letectva.

I.I. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

V ÚPN SÚ Kobyly byly vymezeny další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které bude možné uplatnit pouze předkupní právo. Jedná se o:

P	plochy pro veřejná prostranství, parky
----------	--

Seznam pozemků dotčených dalšími veřejně prospěšnými stavbami a opatřeními:

Označení VPS	Druh veřejně prospěšné stavby či opatření	Umístění (k.ú.)	V čí prospěch bude předkupní právo vloženo	Čísla dotčených pozemků
P1	veřejná prostranství (parkoviště)	k.ú. Kobyly	Obec Kobyly	4743/13
P2	veřejná prostranství (parkoviště)	k.ú. Kobyly	Obec Kobyly	4363/2, 4362/2

I.J. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

ÚPN SÚ Kobylí, změna č.4, řeší pouze území změn a nejbližšího okolí. Změna je vypracována nad účelovými katastrálními mapami.

I.K. PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ULOŽENO PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ

Ve změně č. 4 ÚPN SÚ Kobylí nejsou vymezeny zastavitelné plochy, ve kterých je uloženo prověření změn jejich využití územní studií jako podmínka pro rozhodování.

I.L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ULOŽENO POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Ve změně č. 4 ÚPN SÚ Kobylí nejsou vymezeny plochy a koridory, ve kterých bude uloženo pořízení a vydání regulačního plánu.

I.M. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Ve změně č. 4 ÚPN SÚ Kobylí jsou vymezeny architektonicky a urbanisticky významné stavby a plochy, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt (§ 17 písm. d) a § 18 písm. a) zákona č. 360/1992 Sb.). Jedná se o plochy dílčích změn č. 4.1, 4.4, 4.13 a 4.14.

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

I. ZMĚNA Č. 4 ÚPN SÚ KOBYLÍ

I.A. TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST – počet stran 18

I.B. GRAFICKÁ ČÁST

3. Hlavní výkres	1 .5000	1x
4a. Technická infrastruktura – zásobování vodou	1 .5000	1x
4b. Technická infrastruktura – odkanalizování	1 .5000	1x
5. Technická infrastruktura – energetika a spoje	1 .5000	1x
8. Veřejně prospěšné stavby a asanace	1 .5000	1x