

# VYHLÁŠKA č.2/2003

o závazných částech územního plánu obce **KOBYLNICE**

*Zastupitelstvo obce Kobylnice vydává podle ustanovení § 29, odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění a v souladu s ustanovením § 84 odst. 2 písm. b) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a na základě Územního plánu obce Kobylnice schváleného Zastupitelstvem obce Kobylnice tuto **obecně závaznou vyhlášku**, kterou je vymezena závazná část územního plánu:*

## **ČÁST I.** **ÚVODNÍ USTANOVENÍ**

### **1. ÚČEL REGULATIVŮ**

Regulativy vycházejí z potřeb sídla a z požadavků uplatněných ve stanoviscích orgánů státní správy, stanovují závazné podmínky pro zpracování podrobnějšího stupně ÚPD a pro správné řízení při rozhodování o rozvoji a využití území (územní a stavební řízení).

Cílem regulativů je definovat obecné základní požadavky na utváření fungujícího osídlení s esteticky kvalitním prostorovým řešením, dopravní a technickou infrastrukturou a požadavky na utváření ekologicky stabilní, účelně uspořádané a esteticky hodnotné krajiny a osídlení. Účelem je vytváření kvalitního trvale udržitelného rozvoje umělého a přírodního prostředí. Regulativy obsahují základní pravidla, která omezují, vylučují, popřípadě podmiňují funkční využití území, umístování staveb nebo opatření v území a stanoví zásady pro jeho uspořádání.

Rámcově regulují i prostorové uspořádání v daném území (např. výšku zástavby, způsob zastřešení).

### **2. ROZSAH PLATNOSTI**

#### **2.1 Územní rozsah platnosti**

Řešené území je vymezeno katastrálním územím obce Kobylnice.

**2.2 Časový rozsah platnosti** – návrhové období není stanoveno, platí do doby schválení nového ÚPO

**2.3 Lhůty aktualizace** – dle potřeby, vyvolané změnou podmínek ve využití území, minimálně 1x za čtyři roky ve vazbě na komunální volby.

### **3. VYMEZENÍ POJMŮ**

#### **3.1 Závazná část řešení**

**Závazné** jsou následné regulativy funkčního a prostorového uspořádání území, vyjádřené v hlavních výkresech a textové části:

- zásady uspořádání území, kterými se stanoví regulativy funkčního využití území (v grafické části vyznačeno příslušnou barvou a kódem)
- zásady, kterými se stanoví regulativy prostorového uspořádání území (v textové části dokumentace)
- zásady uspořádání dopravy a inženýrských sítí (obsluha území)

- limity využití území, kterými se stanoví ochranné režimy, hranice (mezí hodnoty využití území)
- zásady ochrany životního prostředí a vymezení územního systému ekologické stability
- veřejně prospěšné stavby

### 3.2 Na území obce Kobylnice jsou rozlišeny:

- **plochy zastavitelné** - v území současně zastavěném a zastavitelném, zastavitelným územím se rozumí nezastavěné plochy vymezené k zastavění tímto územním plánem
- **plochy nezastavitelné** - v území současně zastavěném a zastavitelném a ve volné krajině, nezastavitelným územím se rozumí plochy, které nelze zastavět vůbec nebo jen výjimečně a za zvláštních podmínek stanovených pro takové účely obecně závaznými předpisy

### 3.3 Podle funkčního využití jsou v řešeném území rozlišeny:

- zastavitelné plochy:
  - plochy bydlení
  - plochy smíšené
  - plochy občanského vybavení
  - plochy hromadné rekreace a sportu
  - plochy rekreace individuální
  - plochy výroby
  - plochy technického vybavení
  - plochy dopravy
- nezastavitelné plochy:
  - plochy veřejné zeleně
  - plochy krajinné zeleně
  - plochy určené k plnění funkce lesa
  - plochy orné půdy
  - plochy trvalých travních porostů
  - plochy zahrad a sadů
  - vodní plochy a toky

Na rezervních plochách pro rozvoj sídla po návrhovém období územního plánu je určeno funkční využití. Jakékoliv využití, které by v budoucnu znemožnilo zastavění území, je nepřípustné. Zemědělské využití je zatím bez omezení s výjimkou investic do půdy za účelem jejich dlouhodobého zhodnocení.

### 3.4 Jednotlivé funkční plochy se dále člení na:

- stabilizované, tedy bez větších plánovaných změn (mají prvky funkční a prostorové regulace víceméně shodné se současným stavem),
- navrhované, tedy plochy s předpokladem změn ve využití území, určené pro rozvoj funkce daného sídla.

Většinu rozvojových ploch reguluje územní plán jen obecně a je nutno teprve nalézt vhodné urbanistické řešení příslušného území podrobnější dokumentací. V Kobylnicích to jsou především plochy:

1. Lokalita severně od hřbitova - návrh ploch pro bydlení
2. Lokalita „Za Humny“ - návrh ploch pro bydlení
3. Lokalita západně od lihovaru – návrh ploch pro bydlení
4. Lokalita západně od lihovaru – návrh ploch pro smíšenou funkci
5. Lokalita „Spodní dvůr“ – návrh ploch pro smíšenou funkci v centru obce
6. Lokalita „Horní dvůr“ - návrh ploch občanské vybavenosti v centru obce
7. Rozšíření školního areálu
8. Lokalita „Štosity“ - návrh ploch pro drobnou výrobu a skladování

Průběh hranic jednotlivých funkčních ploch a jejich typů je možné zpřesňovat na základě podrobnější územně plánovací dokumentace, územně plánovacích podkladů nebo v územním řízení. Navrhované využití posuzuje a o jeho přípustnosti či nepřípustnosti rozhoduje stavební úřad v příslušném řízení podle stavebního zákona.

### 3.5 Limity a ochranné režimy

**Limitem** se rozumí zákonem nebo jiným obecně platným právním předpisem (obecně závaznou vyhláškou o závazných částech ÚPD) daná relativně nepřekročitelná (mezni) hodnota pro ochranu zdravého životního prostředí. Limity stanovené v ÚPO je možno překročit pouze výjimečně, pokud to vyžadují zvláštní důvody a pokud překročení není proti ostatním veřejným zájmům.

**Ochranné režimy** jsou dány zákony nebo obecně platnými předpisy, popř. vyhláškou obce k ochraně jejich hodnot (památek, obrazu obce v krajině, krajinného rázu, přírodního bohatství), popř. zájmy obrany státu.

### 3.6 Podmínky využití území

Upřesňují funkční využití území, dále podmínky, které mohou sloužit pro další podrobnější územně plánovací činnosti, popř. územní řízení.

### 3.7 Přípustnost činností, dějů a zařízení:

**Přípustné:** jsou v území činnosti, děje a zařízení základní a obvyklé.

**Podmínečně přípustné:** nejsou součástí činností, dějů a zařízení v území obvyklých, ale v jednotlivých případech je možno je povolit.

**Nepřípustné:** jsou činnosti, děje a zařízení, které nesplňují podmínky stanovené obecně platnými předpisy nebo jsou v rozporu s funkcemi v území navrženými.

Stavby v současně zastavěném a zastavitelném území mohou být v jednotlivých případech nepřípustné jestliže:

- kapacitou, polohou nebo účelem odporují charakteru předmětné lokality
- mohou být zdrojem narušení pohody a kvality prostředí

Navrhované využití území posuzuje a o jeho přípustnosti či nepřípustnosti rozhoduje stavební úřad v příslušném řízení podle stavebního zákona.

### 3.8 Ostatní použité pojmy, pod nimiž se rozumí:

- drobnou chovatelskou činností: chov drobných hospodářských zvířat, neděje-li se tak podnikatelským způsobem
- drobnou pěstitelskou činností: nepodnikatelské pěstování zemědělských produktů pro účely zásobování rodiny
- drobnou výrobní činností: výroba a zařízení netovární povahy
- nerušícími službami a výrobou: takové činnosti, jejichž účinky a vlivy neomezují, neobtěžují a neohrožují životní prostředí a obytnou pohodu sousedů nad míru obvyklou a přípustnou
- v případě, že se udává výška objektů, je dána v počtu plných nadzemních podlaží - do plného nadzemního podlaží se započítává podkroví v případě, když více než 3/4 podkroví (vztaženo na plochu pod ním ležícího podlaží) má výšku požadovanou pro obytné místnosti. Do plného podlaží se započítává podlaží v případě, když vystupuje více než 1,4 m nad úroveň průměrné výšky terénu 0,0 m

## ČÁST II ZÁVAZNÉ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

### 4. URBANISTICKÁ KONCEPCE

#### 4.1 Zastavitelné území

Pro koncepci rozvoje platí následující **závažná rozhodnutí**:

- **obec Kobylnice bude rozvíjena jako souvisle urbanizovaný celek.** Ve volné krajině nebudou vytvářena nová sídla nebo samoty a nebudou zde povolovány nové stavby trvalého charakteru s výjimkou staveb technického vybavení a zahradních domků v zóně RI
- **identita obce** bude udržována a rozvíjena **se zachováním jejího typického charakteru a jedinečnosti**
- **obytná zóna** bude rozvíjena v návaznosti na současně zastavěné území a na stávající obytnou zástavbu
- **smíšené plochy centrální** mohou být doplněny objekty občanského vybavení s cílem rehabilitovat návěs
- **nové plochy pro výrobu** budou soustředěny v zóně východně obce za přeložkou silnice III. třídy
- **plochy pro sport a rekreaci** budou postupně doplňovány v souladu s možnostmi společnosti

#### 4.2 Nezastavitelné území, krajina

Na katastrálním území jsou tyto plochy převážně využívány pro **zemědělskou výrobu**, která je regulována kvalitou půd a terénním reliéfem a v minimální míře pro **lesní hospodaření**, které je omezeno ochranou přírody a doplněno návrhem územního systému ekologické stability. V krajině budou situovány pouze stavby dle bodu 4.1.

### 5. REGULATIVY PRO FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

#### Územní rozsah omezení

Je vymezen v grafické části dokumentace - ve výkrese č. 1 a 2 Plán využití území (hlavní výkres) a Komplexní urbanistický návrh.

#### 5.1 NÁVRH REGULATIVŮ PRO PLOCHY ZASTAVITELNÉ

##### PLOCHY BYDLENÍ

Obytné území zahrnuje zařízení, činnosti a děje související bezprostředně s bydlením. Slouží pro situování obytných objektů a doplňkových staveb ke stavbě hlavní. Území může být vybaveno zařízeními základního občanského vybavení a služeb, která mají obslužný charakter ve vztahu k bydlení.

##### *Plochy bydlení v rodinných domech – BR*

##### stabilizované plochy:

- původní venkovská zástavba obce
- ostatní stávající plochy bydlení v rodinných domech

##### navrhované plochy:

- plochy pro bydlení v prolukách a dostavby ulic Za Humny, Polní a Sokolnická
- lokalita severně od hřbitova
- lokalita Za Humny
- lokalita jižně ulice Polní
- lokalita západně od lihovaru

#### funkční regulace:

- přípustné využití – bydlení v rodinných domech venkovského charakteru s užitkovou i okrasnou zahradou, doplňkové stavby ke stavbě hlavní (hospodářské zázemí), plochy veřejné zeleně a menší sportovní plochy, nezbytné stavby pro dopravu a technickou vybavenost
- podmíněčně přípustné – malé bytové domy max. 2 NP s podkrovím (pouze uvnitř zástavby mimo okrajové polohy), nekapacitní ubytovací zařízení (do max. 10 lůžek se zajištěním parkování na vlastním pozemku), základní občanské vybavení (malé obchody, nerušící služby), malé neobtěžující dílny jako součást domu či jeho hospodářského zázemí
- nepřípustné - bytové domy, chov hospodářských zvířat většího rozsahu, stavby pro výrobu, skladování a motorismus, stavby pro velkoobchod a supermarkety, autokempinky, tábořiště, všechny druhy činností, které nesplňují podmínky hygienické ochrany a svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu prostředí

#### **Plochy bydlení v bytových domech - BB**

##### stabilizované plochy:

- stávající bytové domy

##### navrhované plochy:

- nejsou

##### funkční regulace:

- přípustné využití – bydlení v bytových domech, plochy veřejné zeleně a menší hřiště pro děti, drobné stavby v zeleni typu altán, nezbytné stavby pro dopravu a technickou vybavenost
- podmíněčně přípustné malé neobtěžující dílny jako součást obytného domu
- nepřípustné - jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které svou zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, objekty a zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí (výroba a sklady, obchodní zařízení, dopravní zařízení s negativním dopadem na okolní zástavbu - čerpací stanice PH a pod.)

#### **PLOCHY SMÍŠENÉ**

Smíšené plochy obce jsou plochami polyfunkčními pro situování obytné zástavby, občanského vybavení a nezávadných provozoven výroby a služeb. Podíl bydlení převažuje nad podnikatelskými objekty.

#### **Plochy smíšené – bydlení + VD + služby**

##### stabilizované plochy:

- rodinný dům s prodejním skladem v ulici Polní

##### navrhované plochy:

- dostavba ulice Krátké, Uzavřené a Polní, zástavba ploch západním směrem od lihovaru a ZD, areál Spodního dvora

##### funkční regulace:

- přípustné využití – bydlení, nezávadné provozovny výroby a služeb, nevýrobní služby a zařízení administrativy, parkové úpravy prostranství a veřejná zeleň, nezbytné stavby pro dopravu a technickou vybavenost
- podmíněně přípustné – některé občanské vybavení (např. prodejny pro kutily, ubytovací zařízení, pohostinství)

- nepřipustné - správa, kulturní, zdravotnická, školská a církevní zařízení, tj. občanské vybavení umístěné či umístitelné jinde v obci, dále objekty a zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí (kapacitní výroba a sklady, stavby pro velkoobchod a supermarkety, dopravní zařízení s negativním dopadem na okolní zástavbu - čerpací stanice PH a pod.)

### **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

Slouží k umístění zařízení občanského vybavení místního významu především nekomerčního, ale i komerčního charakteru. Stavby a zařízení občanského vybavení jsou situovány převážně v rušnějších centrálních částech obce.

#### **Plochy občanského vybavení - OV**

##### stabilizované plochy:

- stávající zařízení školská, zařízení pro státní a obecní administrativu, prodejna potravin, kulturní a ubytovací zařízení (sokolovna s pohostinstvím, ubytovna ZD), hasičská zbrojnice, hřbitov se smuteční síní.

##### navrhované plochy:

- plocha pro rozvoj stávajícího školského zařízení, plocha pro zařízení občanské vybavenosti v areálu Horního dvora

##### funkční regulace:

- přípustné využití - veřejná správa a administrativu, školství, kulturní a vzdělávací činnost, zdravotnictví a sociální péče, maloobchod, nevýrobní služby, nízkokapacitní stravování a ubytování, služební a pohotovostní byty, nezbytné stavby pro dopravu a technické vybavení, zeleň
- nepřipustné - jsou zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí (výroba, sklady a dopravní zařízení s negativními dopady na okolí - čerpací stanice PH apod.), včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských

### **PLOCHY VÝROBY**

Území slouží k uskutečňování výrobních činností - pro umístění průmyslových podniků, kapacitních skladů a provozoven služeb včetně administrativy (převážně v uzavřených areálech s minimální frekvencí styku s veřejností, s negativním dopadem na okolní plochy) nebo podstatně nerušících výrobních provozoven převážně malých a středních podnikatelů, administrativních a řemeslných provozů včetně výrobních služeb. Specifickým druhem výroby je zemědělská živočišná výroba – areály pro umístění zemědělských provozoven.

#### **Plochy pro průmyslovou výrobu - VP**

##### stabilizované plochy:

- areál lihovaru na pozemku bývalé cihelny severně střediska ZD

##### navrhované plochy:

- nejsou

##### funkční regulace:

- přípustné využití - podnikatelské aktivity s negativním dopadem na okolní zástavbu - kapacitní výroba, sklady, technická a dopravní zařízení - obvykle v uzavřených areálech, výrobní služby, servisní a opravárenské areály s vysokou frekvencí styku s veřejností, administrativu
- podmíněčně přípustné jsou komerční aktivity (velkoobchodní a skladová zařízení, servisní a opravárenské areály), občanské vybavení (vybavenost pro zaměstnance), výjimečně přípustné byty pro osoby zajišťující dohled, nebo pro majitele provozovny

- nepřipustné – bydlení s výjimkou služebních bytů resp. bytu majitele provozovny, občanské vybavení vyžadující nezávadné prostředí (školská, zdravotnická a sociální zařízení, maloobchod, stavby pro ubytování), zařízení sportu a rekreace, chov hospodářských zvířat

### **Plochy pro drobnou výrobu a skladování**

#### stabilizované plochy:

- provozovna firmy Jung s výrobou a prodejem cyklistických doplňků
- stolařství Bonaparte Group s.r.o.

#### navrhované plochy:

- plochy severně u areálu lihovaru i s územní rezervou

#### funkční regulace:

- přípustné využití – podnikatelské aktivity bez negativních dopadů na okolní plochy, jako jsou drobné výrobní a komunální provozovny, skladová činnost v omezeném rozsahu, nevýrobní služby, maloobchod pokud se jedná např. o prodej stavebnin, administrativa, nezbytné stavby pro dopravu, rozvodné sítě, stavby a zařízení technické vybavenosti
- podmíněčně přípustné bydlení ve vazbě na provozovnu, služební byty, komerční aktivity a sklady v omezeném rozsahu a s přiměřenou frekvencí dopravní obsluhy, vybavenost pro zaměstnance
- nepřipustné – bydlení s výjimkou služebních bytů, resp. bytu majitele provozovny, občanské vybavení vyžadující nezávadné prostředí (školská, zdravotnická a sociální zařízení, maloobchod, stavby pro ubytování), zařízení sportu a rekreace, chov hospodářských zvířat, výroba s negativními vlivy na okolní zástavbu

### **Plochy pro zemědělskou výrobu - VZ**

Plochy pro zemědělskou výrobu s negativním účinkem na okolní zástavbu. Slouží pro umístění zejména těch provozů, které nemohou být v jiných územích.

#### stabilizované plochy:

- areál živočišné výroby ZD Bonagro a.s. Blažovice
- zahradnictví Šustr
- trávníková školka

#### navrhované plochy:

- nejsou

#### funkční regulace:

- přípustné využití – účelové stavby a zařízení pro rostlinnou i živočišnou zemědělskou výrobu, chov hospodářských zvířat, zpracovatelské provozy, čerpací stanice PH, plochy pro odstavení vozidel
- podmíněčně přípustné využití - plochy drobné výroby, skladování a služeb, které nebudou v rozporu s převažující zemědělskou funkcí areálu, stavby pro bydlení správce nebo majitele účelových staveb
- nepřipustné – bydlení, stavby občanského vybavení kromě specifických výrobních služeb, dětská hřiště, zařízení sportu a rekreace

## **PLOCHY REKREACE A SPORTU**

### **Plochy pro hromadnou rekreaci – RH**

Veřejně přístupné plochy areálů pro hromadnou rekreaci doplněné zelení s případnou zástavbou zásadně jednopodlažní.

stabilizované plochy:

- sportovní areál u Sokolovny – fotbalové hřiště, tenisové kurty se sociálním zařízením

navrhované plochy:

- nejsou

funkční regulace:

- přípustné využití - sportovní zařízení a doprovodné sociální vybavení a služby (např. šatny, WC, bufet, parkoviště, služební byt)
- nepřipouštějí se všechny druhy činností, které omezují a narušují sportovní a relaxační funkci ploch nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (zejména výroba, skladování, chovatelská činnost, kapacitní maloobchodní provozovny, stavby pro motorismus mimo parkování a odstavení vozidel)

### **Plochy pro hřiště a sportoviště - RS**

Oplocená hřiště specifického charakteru (např. pro předškolní a školní děti s dětským koutkem pro matky s malými dětmi) doplněná veřejnou zelení.

stabilizované plochy:

- nebyly specifikovány

navrhované plochy:

- plocha ze západní strany areálu Spodního dvora

funkční regulace:

- přípustné využití – specifická sportovní zařízení a zeleň
- nepřipouštějí se jakákoliv výstavba a všechny druhy činností, které omezují a narušují sportovní a relaxační funkci ploch

### **Plochy pro individuální rekreaci - RI**

Slouží pro soustředěnou individuální rekreaci v rekreačních chatách nebo zahradních domcích na ZPF, LPF, případně ostatních plochách.

stabilizované plochy:

- lokalita v severozápadní části katastru u letiště

navrhované plochy:

- nejsou

funkční regulace:

- přípustné využití – objekty rekreačních chat a zahradních domků na pozemcích zahrad a sadů
- podmíněčně přípustné – výstavba nových chat a zahradních domků vzhledem k hlukovému pásmu letiště Brno - Tuřany
- nepřipouští se jakákoliv výstavba jiných objektů a všechny druhy činností, které omezují a narušují relaxační funkci ploch



## **PLOCHY TECHNICKÉHO VYBAVENÍ**

### ***Plochy technického vybavení (T)***

Jsou určeny k umístění staveb a zařízení, které slouží pro technickou obsluhu území (plochy a zařízení pro zásobování vodou, plynem, elektrickou energií, pro odvádění a likvidaci odpadních vod, pro telekomunikace, pro sběr, třídění, likvidaci a ukládání odpadů a jinou technickou vybavenost).

#### **stabilizované plochy:**

- regulační stanice plynu, telefonní ústředna, areál závlahové soustavy

#### **navrhované plochy:**

- plocha pro čerpací stanici výtlačného řadu kanalizace
- rozvodna a transformovna 110/22 kV, trafostanice
- sběrný dvůr odpadu

#### **funkční regulace:**

- přípustné - jsou stavby a zařízení technické povahy, administrativa a zařízení dopravy ve vazbě na objekty TV, podmíněně přípustné jsou služební byty
- pokud trvá veřejný zájem, není přípustné využití pro jiné účely

## **PLOCHY PRO DOPRAVU**

Jsou určeny k umístění staveb a zařízení, které slouží pro obsluhu území automobilovou dopravou.

### ***Plochy pro dopravu – (Dp, Dg)***

Stavby a zařízení pro automobilovou dopravu lze umístit ve všech plochách, ve kterých se stavby tohoto druhu připouštějí nebo podmíněně připouštějí nebo slouží pro bezprostřední obsluhu daného území. Při umísťování nových zařízení a ploch je třeba posoudit vhodnost z hlediska dopadů na okolí.

#### **stabilizované plochy:**

- plochy pro dopravu v klidu, parkoviště, garážové dvory, zastávky hromadné dopravy

Liniové stavby - dopravní koridory státních silnic, plochy místních a účelových komunikací viz Zásady uspořádání dopravy a technického vybavení.

#### **navrhované plochy:**

- odstavné a parkovací plochy, garážové dvory

#### **funkční regulace:**

- přípustné - jsou v omezeném množství stavby a zařízení dopravní a technické povahy, drobné účelové stavby související s dopravní obsluhou sídla
- podmíněně přípustné jsou stavby a zařízení technického vybavení
- nepřípustné – ostatní stavby

#### **Pro umísťování odstavných a garážovacích ploch obecně platí:**

- přípustné jsou parkovací a odstavná stání a garáže osobních vozidel ve všech zastavitelných plochách. Kapacity jsou limitovány (podrobnější dokumentací, rozhodnutím hygienika apod.)
- nepřípustné jsou kapacitní parkovací, odstavná stání a garáže v plochách pro bydlení

## 5.2 NÁVRH REGULATIVŮ PRO PLOCHY NEZASTAVITELNÉ

### PLOCHY ZELENĚ

#### ***plochy sídelní veřejně přístupné zeleně - ZV***

Plochy sídelní veřejně přístupné zeleně (zčásti parkově upravené) slouží jako záměrně vytvářená náhrada za původní přírodní prostředí. Plní vedle funkce mikroklimatické, hygienické a ekologické především funkce estetické a psychosociální - slouží pro setkávání a odpočinek obyvatel obce.

#### stabilizované plochy:

- veřejně přístupná zeleň v obci

#### navrhované plochy:

- nové plochy veřejně přístupné zeleně v obci: plocha u Horního dvora, plocha u garážového dvora na ulici Tábořské, plocha v ulici Za Humny, plocha u rozšířeného areálu školy, úprava ploch zeleně v obci v souvislosti s úpravami silniční sítě

#### funkční regulace:

- přípustné využití - udržovaná trvalá vegetace bez hospodářského významu, dále rekreační využití (bez stavební činnosti), zřizování pěších a cyklistických stezek, vegetační úpravy, menší hřiště, mobiliář
- podmíněčně přípustné - drobné stavby pro údržbu a provoz veřejné zeleně, vodní prvky a zpevněné plochy, výstavba nezbytné dopravní a technické vybavenosti
- nepřípustné - veškeré stavby a zařízení, které narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

#### ***plochy krajinné zeleně - ZK***

#### stabilizované plochy:

- nelesní porosty dřevin, doprovodná vegetace toků, plochy zeleně kolem cest a jiné významnější plochy trvalé vegetace v krajině

#### navrhované plochy:

- doplnění zeleně v rámci navržených biocenter a biokoridorů
- plochy zeleně kolem levého břehu toku Říčky a u sportovního areálu
- liniová zeleň (aleje) podél silnic a polních cest
- liniová zeleň po obvodu výrobních areálů

#### funkční regulace:

- plochy krajinné zeleně slouží k zachování přírodních a krajinných hodnot a pro vytváření náhrady za ztracené původní přírodní prostředí (VKP, rozptýlená a půdoochranná krajinná zeleň). Ostatním zájmům jsou nadřazeny zájmy ochrany přírody.
- přípustná je trvalá vegetace bez primárního produkčního významu, dále činnosti a zařízení sloužící k zachování ekologické rovnováhy území, rekreační využití bez stavební činnosti, zřizování pěších a cyklistických stezek, vegetační úpravy, menší hřiště, mobiliář.
- podmíněně přípustná je výstavba objektů obsluhy území (jednotlivé stavby pro vykonávání nezbytné hospodářské činnosti) a dopravní a technické obsluhy, vodní prvky a zpevněné plochy.
- nepřípustná je výstavba objektů mimo objektů obsluhy území včetně objektů individuální rekreace a veškerých staveb a zařízení, které narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně. Dále je nepřípustné zmenšování ploch přírodních zón ve prospěch zón produkčních, nepřípustné jsou činnosti, zařízení, stavby které by ve volné krajině rušily její

ráz.

Plochy chráněné ochranným režimem (ÚSES, chráněná území apod.) podléhají regulačním podmínkám příslušného ochranného režimu.

#### **LESNÍ PŮDNÍ FOND**

##### **pozemky určené k plnění funkce lesa - L**

Tvoří je pozemky, které jsou trvale určeny k plnění funkce hospodářských lesů a lesy zvláštního určení.

##### **stabilizované plochy:**

- zeleň lesních ploch a větrolamů na katastru obce

##### **navrhované plochy:**

- nejsou, ale mohou být na vhodných plochách doplněny, zejména v nivě toku Řičky

##### **funkční regulace:**

- využívání v souladu se zákonem č. 289/1995 Sb. – lesní zákon, přípustné jsou jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství
- nepřipustná je výstavba ostatních objektů a zmenšování ploch lesů ve prospěch zón produkčních. Nepřipustné jsou všechny objekty, které by mohly sloužit individuální rekreaci.

#### **ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND**

Plochy orné půdy a ostatních zemědělských kultur, které slouží pro hospodaření na zemědělské půdě, nebo k činnosti související s hospodařením.

##### **Orná půda běžně obhospodařovaná (PO)**

##### **stabilizované plochy:**

- zemědělsky využívaná část řešeného území, kromě návrhových ploch pro rozvoj obce
- nutné je dořešení organizace půdního fondu s ohledem na protierozní ochranu v rámci KPÚ

##### **nestabilizované plochy:**

- plochy pro navrhovanou výstavbu, pro dopravu (přeložky silnic) a technické vybavení, plochy pro doplnění územního systému ekologické stability, plochy ohrožené erozí určené ke změně kultury

##### **funkční regulace:**

- přípustné jsou polní, zelinářské a květinářské kultury, školky ovocných a okrasných dřevin, lesní školky, stromofadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny, stavby a zařízení technického vybavení (liniová vedení, trafostanice apod.), polní a pěší cesty, cyklistické stezky. Jsou možné změny kultur, pokud nedojde ke změně krajinného rázu nebo zhoršení stability území (eroze). Při pozemkových úpravách je třeba dořešit organizaci půdního fondu s ohledem na protierozní ochranu
- podmíněně přípustné jsou drobné stavby pro vykonávání zemědělské činnosti např. skleníky a seníky, drobné stavby hospodářského zázemí v zahradách, sadech a vinicích, výstavba objektů dopravní a technické obsluhy
- nepřipustná je výstavba objektů jiného druhu (bydlení, rekreace, všechny jiné druhy staveb a činností)

### **Trvalé travní porosty - louky, pastviny (PL)**

#### stabilizované plochy:

- stávající plochy trvalých travních porostů a plochy evidované Katastrem nemovitostí jako trvalé travní porosty, dočasně však zorněné

#### navrhované plochy:

- nejsou, mohou být součástí protierozních opatření
- přípustné stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny, stavby a zařízení technického vybavení (liniová vedení, trafostanice apod.), polní a pěší cesty, cyklistické stezky. Při pozemkových úpravách je třeba dořešit organizaci půdního fondu s ohledem na protierozní ochranu
- podmíněně přípustné stavby pro skladování píce (seníky).
- nepřípustné – bydlení, všechny jiné druhy staveb a činností mimo výše uvedených

### **Zahrady a sady - ZS**

#### stabilizované plochy:

- stávající lokality zahrad a sadů, velkoplošné sady v lokalitě Pod Mohylou

#### navrhované plochy:

- pouze doplnění na pozemcích s ornou půdou, které se obtížně obhospodařují
- ostatní zbytkové plochy ZPF na okraji zástavby obce – přechod do krajiny

#### funkční regulace:

- plochy zemědělského půdního fondu drobné parcelace – zahrad a sadů, převážně stávající a ve vazbě na sídlo. Je žádoucí zachování charakteru ploch stávajících a jejich doplnění ve vazbě na sídlo jako přechodového prvku mezi zástavbou a zemědělskou krajinou.
- připouští se nutné stavby a zařízení technického vybavení (liniová vedení apod.)
- podmíněně přípustné je situování drobných staveb hospodářského zázemí (kůlny na nářadí, přístřešky a pod.)
- nepřípustné – bydlení, všechny jiné druhy staveb a činností

### **vodní toky a plochy**

(bez označení kódem)

Vodoteče, meliorační kanály, vodní nádrže, rybníky.

## **5.3 REGULATIVY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ OBCE**

Z hlediska prostorového členění a utváření obrazu obce budou respektovány tyto zásady:

- zachování typického charakteru venkovské zástavby zejména v prostoru návsi
- zachování panoramatu a typické siluety obce v dálkových pohledech
- výška nové zástavby bude regulována, objekty budou realizovány max. dvoupodlažní
- bude posílen krajinný rámec sídla doplněním zeleně v zahradách nově navrhované zástavby, podél cest a vodotečí, bude podporována výsadba zeleně v rámci návrhu ÚSES

Obecně je novou výstavbu v obci nutno navrhovat tak, aby se svým okolím vytvářela harmonický celek. Ve stávajících plochách bydlení při dostavbách nebo rekonstrukcích objektů respektovat hmotovou strukturu zástavby, její výškovou hladinu, způsob zastřešení a sledovat půdorysnou osnovu zástavby - stavební čáru.

Zástavba v obci může být maximálně dvoupodlažní s využitím podkroví v případě sklonité střechy. V okrajových částech obce jsou navrženy přízemní objekty s obytným podkrovím a zahradami, které budou tvořit přechod sídla do krajiny.

Rodinné domy v nových lokalitách jsou navrženy převážně jako volně stojící, lze však připustit i výstavbu dvojdomků nebo řadových rodinných domů. Zde je výjimečně možno zástavbu řešit jako dvoupodlažní tam, kde dle podrobnější územně plánovací dokumentace nebo územně plánovacího podkladu bude pojata jako celek. U rodinných domů bude požadována minimálně 1 garáž/byt.

V hlukových pásmech silnic budou postupně realizována technická protihluková opatření (např. trojitě zasklení oken u obytných objektů).

Zástavba ve smíšených plochách je omezena výškově i objemově - velkoplošné halové objekty se zde nepřípouští.

Dostavba na plochách výroby a drobného podnikání nepovede ke zvyšování hladiny zástavby, pouze intenzity využití pozemku. Zastřešení může být plochou střechou v případě, že okolní stavby jsou takto zastřešeny. Parkování uživatelů musí být řešeno převážně na pozemku provozovny.

Stávající zemědělský areál bude po obvodu ozeleněn.

Na plochách pro sport a rekreaci bude rozsah zastavěných ploch minimalizován, stavby omezeny na přízemní, zastřešení řešeno ve vazbě na okolní zástavbu. Plochy budou maximálně ozeleněny.

Obraz obce bude doplněn o nové pohledové dominanty velkých listnáčů (lípy, javory) na všech k tomu vhodných místech. Většinu stávajících a navrhovaných komunikací je doporučeno osázet alejemi.

## **6. ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ DOPRAVY A TECHNICKÉHO VYBAVENÍ**

V územním plánu jsou vymezeny dopravní trasy, které jsou předpokladem pro přiměřenou dopravní obsluhu obce včetně účelových komunikací, cyklistických stezek a chodníků pro pěší. Jejich lokalizace není závazná, pokud se jedná o území s požadovanou podrobnější dokumentací.

Vstupy místních komunikací do nových rozvojových území ze stávajících křižovatek je třeba považovat za závazné.

Dále jsou vymezeny trasy systémů pro obsluhu obce všemi druhy médií a plochy pro likvidaci odpadů.

Napojení na komunikace a inženýrské sítě stávající nebo v návrhu navržené musí respektovat požadavky jejich správců.

## **7. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ - OCHRANNÉ REŽIMY**

Vyplývají z právních předpisů a správních rozhodnutí. Limity vyplývající z celostátních norem a předpisů (ochranná pásma silnic, hlavních tras inženýrských sítí a technického vybavení) nejsou v této kapitole popisovány.

V ÚPO Kobylnic se limity využití území vztahují na:

- chráněná území přírody, krajiny a zeleně
- ochranu památek a kulturních hodnot
- ochranná pásma letiště Brno – Tuřany
- pásma hygienické ochrany
- meliorace
- ochranná pásma vodních toků, zátopová území

## **7.1 Chráněná území přírody, krajiny a zeleně**

### **1. Zvláště chráněná území**

V katastru Kobylnic není vyhlášeno žádné zvláště chráněné území.

### **2. Významné krajinné prvky**

- z obecně vyjmenovaných významných krajinných prvků (VKP) lesy, vodní toky a údolní niva,
- registrované VKP Sokolnická bažantnice a Pracký kopec,
- navržené VKP Pracký kopec (rozšíření stávajícího), Nad rybníkem, Na Zlatém potoce, Kobylnický náhon, V Rozvívách (do cípu VKP V Rozvívách zasahuje výhledová trasa silnice II/417)

### **3. Ochrana krajinného rázu**

Krajinný ráz je chráněn celoplošně. K umístování a povolování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz je nezbytný (podle odstavce 2 § 12 zákona č. 114/92 Sb.) souhlas orgánu ochrany přírody.

Z hlediska ochrany krajinného rázu katastru Kobylnic je důležité zejména:

- minimalizovat dopady výstavby silniční sítě a objektů nutné technické vybavenosti na estetickou hodnotu krajiny,
- vegetační úpravy v krajině (zejm. realizace prvků územního systému ekologické stability a výsadby stromořadí) provádět citlivě především s ohledem na charakter reliéfu a zachování esteticky významných krajinných struktur,
- novou obytnou zástavbu vhodně začlenit do krajiny pomocí regulace výškové hladiny, velikosti a orientace parcel i výsadeb zeleně.

## **7.2. Ochrana památek a kulturních hodnot**

### **Památkově chráněné objekty - katastrální území Kobylnice:**

evidenční list č. 0773 – kaple-zvonice na návsi, výrazná dominanta návsi, centrální stavba z r. 1821 s pozdějšími úpravami,  
evidenční list č. 0774 – kříž z r. 1835 u domu č. 118 u křižovatky ulic Táborské a Ponětovické. Jde o kamenickou práci z r. 1825 historizujících forem s korpusem ukřižovaného.  
č.j. 12781/1995 – poklona na pozemku p.č. 399. Jedná se o trojbokou poklonu na nízké, modře olíčené základně, každá ze stěn je prolomena hlubší nikou, v nikách jsou umístěny polychromované sádrové sochy Panny Marie, sv. Josefa a sv. Jana Nepomuckého, na vrcholu stanové střechy je umístěn jednoramenný kovany kříž.

Do katastru obce zasahuje plošně chráněné území – území bojiště bitvy u Slavkova. Bylo prohlášeno za památkovou zónu vyhláškou sbírky zákonů č. 475/1992 ze dne 10. září 1992 ministerstvem kultury České republiky. Na území památkové zóny je nutno dodržovat podmínky dané zák.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči a vyhláškou.

### **Archeologická naleziště, území archeologického zájmu:**

Katastr obce je klasifikován jako území s archeologickými nálezy ve smyslu § 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Vzhledem k tomu, že obec Kobylnice je součástí památkové zóny Slavkovského bojiště vyhlášené MK ČR č. 425/1992 Sb., je investor povinen oznámit v dostatečném předstihu zahájení výkopových prací Archeologickému ústavu ČAV Brno - § 22 a 23 z. č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči a dále postupovat podle § 14 z. č. 20/87 Sb. Z tohoto faktu vyplývá povinnost investorů umožnit oprávněné instituci uskutečnit na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

## **7.3. Ochranná pásma letiště Brno – Tuřany**

Letiště má vyhlášena ochranná pásma z roku 1968. V roce 1990 a 1994 byla pásma novelizována, ale nebyla vyhlášena. Ve výkresové části dokumentace jsou OP vykreslena včetně novelizovaných (dle výhledové studie pro letiště Brno – Tuřany - 12/2000, Fa Parolli, s.r.o., Brno).

- OP provozních ploch letiště
- OP zájmového území letiště
- OP s výškovým omezením staveb
- OP vzletových o přibližovacích prostorů, vodorovné roviny kuželové plochy a přechodových ploch
- OP proti nebezpečným a klamavým světlům
- OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN
- OP ornitologická vnitřní a vnější
- OP leteckých radiových zabezpečovacích zařízení

### **7.5. Pásma hygienické ochrany**

Při přípravách konkrétních staveb resp. v územním řízení je nutno možnost umístění zdrojů hluku (např. výroba, výrobní služby apod.) v blízkosti akusticky chráněných objektů a naopak posoudit na základě hlukové studie a následně projednat s věcně a místně příslušným orgánem veřejného zdraví, tj. hygienickou stanicí (§ 30 – 34 zák. č. 258/2000 Sb.).

Hluková pásma dopravních tahů - zástavba v těchto pásmech umístěná musí být technicky řešená tak, aby byl negativní dopad hluku eliminován.

Ochranné hygienické hlukové pásmo letiště Brno – Tuřany je určeno izofonou pro 85 dB - vyhlášeno Magistrátem města Brna, odborem územního a stavebního řízení na základě závazného posudku Krajského hygienika roku 1993.

Pásma hygienické ochrany živočišné výroby:

Středisko živočišné výroby ZD Bonagro a.s. Blažovice má vyhlášené pásmo hygienické ochrany na základě rozhodnutí o ochranném pásmu č.15/98 Č. j. 584/98/Ze ze dne 12.6.1998.

### **7.6. Meliorace**

Na velké části kobylnického katastru je vybudována závlahová soustava, která je součástí vyššího závlahového celku - Závlahy pod Brnem v majetku fa AQUAPARK Morava s.r.o., Brno. Jižně od silnice do Dvorsk jsou vyznačeny lokality odvodněné, jejichž zařízení je ve správě vlastníka – uživatele pozemku. (viz. výkresová část) - na těchto plochách by mohlo dojít ke střetu s trubní odvodňovací soustavou.

### **7.7. Ochranná pásma vodních toků, zátopová území**

Pro vodní tok Říčka bylo v roce 1993 vodohospodářsky stanoveno záplavové území, jehož hranice je znázorněna ve výkresové části dokumentace (km 0.0 - 31.0, rozhodnutí OkÚ RŽP Brno-venkov, ŽP/3516/93/Tr).

Podle vodního zákona č. 254/2001 Sb., § 49 jsou správci vodních toků při výkonu správy vodního toku po projednání s vlastníky oprávněni užívat pozemků sousedících s korytem vodního toku u drobných vodních toků nejvýše v šířce 6 m od břehové hrany.

## **8. REGULATIVY PRO ÚSES**

Vytváření ÚSES je v souladu s ustanovením § 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. veřejným zájmem. Limitem využití území jsou navržené základní skladebné prvky ÚSES (biocentra a biokoridory).

Pro funkční plochy začleněné do návrhu ÚSES (do biocenter či biokoridorů) platí následující regulace využití:

- přípustné jsou výsadby porostů geograficky původních dřevin, změny dřevinné skladby lesních porostů ve prospěch geograficky původních dřevin, do doby realizace jednotlivých prvků ÚSES stávajícího využití, příp. jiné využití, které nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální ekologickou stabilitu území
- podmíněčně přípustné jsou liniové stavby napříč biokoridory
- nepřípustné jsou všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedeny jako přípustné či výjimečně přípustné, zejména pak stavby trvalého charakteru a takové činnosti, jež by vedly k závažnějšímu narušení ekologicko-stabilizační funkce či přirozených stanovištních podmínek (zintenzivnění hospodaření, ukládání odpadů a navážek aj.)

Výsadbu dřevin v místech střetů se sítěmi technické infrastruktury je nutno v dalších stupních přípravy ÚSES zkoordinovat s požadavky správců dotčených sítí. Obdobně výsadbu podél vodních toků je nutno provádět v souladu s požadavky správce toku.

V rámci komplexních pozemkových úprav může dojít ke korekci nebo upřesnění průběhu ÚSES s ohledem na nově vznikající vztahy k pozemkům. Tyto korekce či upřesnění bude možno provádět pouze tak, aby zůstala zachována funkčnost systému.

### **ČÁST III**

#### **VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A ASANAČNÍCH ÚPRAV**

##### Charakteristika:

Vymezení ploch pro navrhované veřejně prospěšné stavby a pro provedení asanačních úprav je podkladem pro omezení vlastnických práv k pozemkům a stavbám, případně vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst. 2 písmeno a) a c) stavebního zákona č. 50/1976 Sb. v platném znění, pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

##### Rozsah omezení:

Rozsah dotčení vlastnických práv k pozemkům a stavbám bude stanoven podrobnější územně plánovací dokumentací nebo územně plánovacími podklady nebo (není-li to účelné) územním rozhodnutím o umístění stavby.

Vymezení veřejně prospěšných staveb uvedených v této kapitole nevyklučuje možnost vymezení další veřejně prospěšné stavby v navazující podrobnější územně plánovací dokumentaci.

##### Územní rozsah omezení:

je uveden v grafické příloze č. 7 - Veřejně prospěšné stavby

#### **Seznam veřejně prospěšných staveb**

V ÚP obce KObylnice jsou navrženy tyto stavby jako veřejně prospěšné:

##### I. Navrhované stavby veřejné

1. Plocha pro občanskou vybavenost školského zařízení jihovýchodně od stávajícího školního areálu Na Budínku (p.č. 269/1, 237/2 – pouze část parcely)
2. Kulturně správní centrum obce s kaplí
3. Sportovně rekreační plocha – dětské hřiště ve veřejné zeleni jižně od tenisových kurtů u plánované čerpací stanice splaškových vod (p.č. 70)

##### II. Navrhované stavby pro veřejnou dopravu

1. Trasy místních obslužných komunikací
2. Trasy komunikací III. třídy
3. Pěší a účelové cesty, cyklistické stezky a trasy



4. Plochy pro parkování s uvedenou kapacitou ( p.č. 571, 574; 547, 550; 513, 514, 515/2; 764; 71, 73/1, 376/1; 236/1, 228, 236/2, 236/3; 94/5, 94/6; 94/5; 98)
5. Plochy pro autobusové zastávky (p.č. 71, 232, 376/1 a p.č. 232, 233)

### III. Navrhované stavby pro veřejné technické vybavení

1. Stavby pro zásobování vodou
2. Stavby pro odvádění odpadních vod
3. Stavby pro zásobování plynem
4. Stavby pro zásobování el. energií a spoje

### Návrh objektů k asanaci:

1. Objekt garáže p.č. 527 ul. Táborská – pro přístupovou komunikaci k vybudování garážového dvora
2. Objekt garáže p.č. 327 ul. Na Budínku - pro úpravu křižovatky komunikací ulic Na Budínku a Za Dvorem

### Návrh objektů na dožití:

Obytný dům p.č. 378 v ul. Na Budínku - pro úpravu křižovatky komunikací ul. Na Budínku a U Sokolovny.

### V návrhu územního plánu obce Kobylnice jsou navržena tato veřejně prospěšná opatření:

Prvky lokálního a regionálního ÚSES – biokoridory a biocentra

Veřejně prospěšné stavby, objekty k asanaci a objekty na dožití jsou zakresleny v grafické části dokumentace ve výkrese č. 7. V tomto výkrese jsou uvedena i veřejně prospěšná opatření – ÚSES.

## **ČÁST IV. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

Úplná dokumentace územního plánu obce Kobylnice je uložena:

- a) na Obecním úřadě Kobylnice
- b) na Obecním úřadě s rozšířenou působností Šlapanice
- c) na Stavebním úřadě Šlapanice
- d) na Krajském úřadě Jihomoravského kraje, odboru ÚP a stavebního řádu

## **ČÁST V. ÚČINNOST**

Vyhlášena dne 28.4.2003.

Tato vyhláška nabývá účinnosti 13.5.2003

V Kobylnicích dne 24.4.2003

  
.....  
Ing. Dana Šmídová  
starostka



  
.....  
Stanislav Dolanský  
místostarosta